

ANA RITA CANDEIAS ROQUE

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS HISTÓRICOS

Solar Pessoa-Amorim, em Castelo Branco

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

Escola de Comunicação, Arquitetura, Artes e Tecnologias da Informação

Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Lisboa, 2017

ANA RITA CANDEIAS ROQUE

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS HISTÓRICOS

Solar Pessoa-Amorim, em Castelo Branco

Dissertação defendida em provas públicas na Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias no dia 26 de Janeiro de 2017, perante o júri, nomeado pelo Despacho de Nomeação no 492/2016, de Dezembro, com a seguinte composição:

Presidente: Prof. Doutor Pedro Carlos Bobone Ressano Garcia

Arguente: Prof. Doutor Hugo Philipe H. da Nazareth Fernandes de Cerqueira

Orientador: Prof. Doutor Alberto Flávio Monteiro Lopes

Vogal: Prof. Doutora Filipa Alexandra Gomes da Silva Oliveira Antunes

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias

Escola de Comunicação, Arquitetura, Artes e Tecnologias de Informação

Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Lisboa, 2017

Agradecimentos

Ao meu pai, à minha família, aos meus amigos de sempre.

Aos colegas de curso pois sem eles esta grande etapa teria sido bem mais difícil.

Ao arquiteto Filipe e à arquiteta (e amiga!) Sílvia.

Um agradecimento em especial ao Professor Doutor Flávio Lopes por toda a partilha de conhecimento, apoio e toda a disponibilidade.

Ao Vicente.

Resumo

A desertificação dos centros urbanos das cidades e a crescente sensibilização para a necessidade de preservar, modernizar e dinamizar as zonas históricas, permitiu passar a encarar a reabilitação como base de um novo paradigma de desenvolvimento urbano assente na sustentabilidade e na identidade cultural do local onde se insere.

Entretanto, a evolução do mercado imobiliário -- estagnação da construção de novas casas e melhoria das condições de arrendamento -- a par do incremento dos apoios estatais à reabilitação, estão a permitir dar corpo de uma forma mais organizada e consistente à reabilitação dos centros históricos.

Através do exemplo do Solar Amorim Pessoa em Castelo Branco pretendeu-se mostrar a metodologia para a reabilitação de um edifício antigo e contribuir assim para a requalificação da zona histórica em que se insere.

Palavras chave: reabilitação, património, Castelo Branco

Abstract

The desertification of urban city centres and the growing awareness for preservation, modernization and maintenance of historical areas, paved the way for a transition to rehabilitation as the new paradigm in urban development based on sustainability and cultural identity of the surrounding city.

Meanwhile, the current real estate market with stagnation in the construction of new houses and the improving rental conditions, alongside with the increase in state funds towards rehabilitation, are allowing to shape in a more consistent manner the rehabilitation of historical centres.

Through the example of Solar Amorim Pessoa in Castelo Branco, it was intended to show the methodology for the rehabilitation of an old building and contribute to the redevelopment of the historical area in which it operates.

Key-words: rehabilitation, heritage, Castelo Branco

Abreviaturas

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura.

Acrónimo de *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*

ICOMOS - International Council on Monuments and Sites

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

DL – Decreto-Lei

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

IMT – Instituto da Mobilidade e dos Transportes

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IRS – Imposto sobre o rendimento de pessoas singulares

d.C – depois de Cristo

CM – Câmara Municipal

COS - Coeficiente ocupação do solo

CAS - Coeficiente de afetação do solo

PGU - Plano geral de urbanização

Índice

1. A IMPORTÂNCIA DA REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS HISTÓRICOS	2
1.1. A importância patrimonial, social e económica.....	2
1.2. Constrangimentos e incentivos à reabilitação	3
1.2.1. Incentivos Municipais da C.M. Castelo Branco	4
1.2.2. Programas nacionais de apoio financeiro	5
1.3. Evolução dos conceitos de reabilitação.....	6
1.4. Os novos modelos de cidade	12
1.5. Reabilitação – conceitos.....	14
2. O CASO DE ESTUDO – SOLAR PESSOA- AMORIM.....	17
2.1. Contexto histórico de Castelo Branco.....	17
2.1.1. Introdução	17
2.1.2. A cidade medieval	22
2.1.3. Evolução urbana de Castelo Branco	25
2.2. Solar Tavares Pessoa Amorim: Caracterização	28
2.2.1. História	28
2.2.2. Caracterização geral do edifício	28
2.2.3. Caracterização dos interiores.....	30
2.2.4. Caracterização estrutural	38
2.2.5. Levantamento de patologias	39
2.2.6. Medidas corretivas	52
2.2.7. Recomendações Construtivas (Conservação)	54
2.2.8. Enquadramento legal	55
2.2.9. Vocações funcionais	57
ANEXOS	75
ANEXO I:	I
ANEXO 2:	III

Índice de Figuras

Figura 1 - Templo de Diana, Évora.....	3
Figura 2 - Igreja de Santa Cruz, Coimbra.....	7
Figura 3 - Notre Dame de Paris, antes e depois da intervenção de Viollet-le-Duc.....	8
Figura 4 - Plan Voisin, Ville Radieuse. 1924.....	13
Figura 5 - Ilustração de D. Duarte D'Armas. Livro das Fortalezas.1509.....	17
Figura 6 - Largo da Devesa e Alameda da liberdade. a - 1920 e b- 2008.....	19
Figura 7 - Museu Cargaleiro. 2009.....	20
Figura 8 - Esquema da Cidade Polinucleada.....	21
Figura 9 - Cidade de Castelo Branco entre muralhas (na actualidade).....	24
Figura 10 - Castelo Branco no ano de 1762, Mapa da cidade.	25
Figura 11- Castelo Branco no ano de 1895, projeto de rede de distribuição de água. Localização do edifício a vermelho.....	26
Figura 12 - Castelo Branco no ano de 1952. Localização do edifício a vermelho.....	26
Figura 13 - Castelo Branco no ano de 1974. Localização do edifício a vermelho.....	27
Figura 14 - Edifício de estudo. Solar da família Tavares Pessoa Amorim.....	28
Figura 15 - Vista aérea sobre a cidade. Localização do edifício de estudo.....	29
Figura 16 - Tela usada como revestimento do pavimento original.....	30
Figura 17 - Tela usada como revestimento do pavimento original.....	30
Figura 18 - Pormenor [T9] e [T14] – Teto trabalhado em estuque e revestimento de teto falso sobre madeira original.....	33
Figura 19 - Pormenor [T9] e [T14] – Teto trabalhado em estuque e revestimento de teto falso sobre madeira original.	33
Figura 20 - Planta piso 0. Esquema de paredes.....	36
Figura 21 - Planta piso 1. Esquema de paredes.....	37
Figura 22 - Planta piso 2. Esquema de paredes.....	37
Figura 23 - Pormenor do PP da Zona Histórica de Castelo Branco. Localização do edifício a vermelho.....	56
Figura 24- PGU de Castelo Branco. Localização do edifício a vermelho.....	56

Introdução

O interesse pela reabilitação urbana acentua-se, em Portugal, a partir do início deste século devido a vários problemas existentes e que se vão agravando. Por um lado, os centros urbanos (e históricos em particular) apresentam um estado de degradação e abandono generalizados. Por outro lado, começa-se a ter consciência sobre as consequências nefastas das políticas de exclusiva aposta na construção nova. Com o objetivo de inverter a situação, começa-se a produzir legislação que protege o arrendamento e simplifica os processos administrativos das obras de conservação e reabilitação. As autarquias criam diversos incentivos à reabilitação, começando a criar condições para uma ampla requalificação das zonas históricas. Criam-se também novas oportunidades num mercado imobiliário estagnado e com problemas por resolver.

Pretendeu-se com este estudo conhecer as diversas abordagens conceptuais, metodologias e técnicas sobre a reabilitação de edifícios com valor histórico e a sua aplicação num caso específico. Escolheu-se como objetivo de estudo solar da família Pessoa Amorim construído no final do séc. XVIII, em Castelo Branco, e que apresenta um elevado estado de degradação do seu interior.

Com este trabalho, pretende-se demonstrar que é possível recuperar um edifício histórico, dando-lhe um novo uso e preservando a sua autenticidade e integridade, expressos no seu desenho, materiais de construção e enquadramento urbanístico.

A metodologia para a elaboração desta dissertação baseou-se, numa primeira fase, na investigação sobre o tema geral da reabilitação de edifícios, história de Castelo Branco e, em particular, investigação sobre o edifício em estudo nos meios de divulgação mais adequados – Câmara Municipal de Castelo Branco, arquivo distrital assim como *sítes* na internet e bibliotecas. Numa segunda fase, foi feito um pedido de autorização para aceder ao edifício seguido de um levantamento fotográfico apoiado por algum material fornecido pelo atual proprietário. Por fim, procedesse-se à análise do interior do edifício, descrevendo as patologias, medidas corretivas e um estudo de vocações funcionais. Na elaboração deste trabalho foi utilizado a norma APA.

Este trabalho organiza-se em dois capítulos. No primeiro é feita uma contextualização sobre a temática da reabilitação no geral e temas inerentes. No segundo capítulo põe-se em prática a metodologia para a reabilitação.

1.A importância da reabilitação dos edifícios históricos

1.1. A importância patrimonial, social e económica

O património arquitetónico construído resulta da interação entre as pessoas e os lugares. Locais de abrigo, segurança, intimidade, atividade económica, cultural e administrativa, são exemplos de necessidades básicas que o ser humano foi resolvendo ao longo do tempo através de edificações adaptadas a cada contexto histórico. Como recurso atual, o património edificado tem uma importância vital para a identidade coletiva, sendo um fator de diferenciação e de valorização territorial que importa preservar e transmitir às gerações futuras.

A reabilitação e preservação quer de bens quer do património sempre foi inata ao ser humano. Inicialmente, os objetos e espaços eram preservados devido à sua utilidade. Uma vez que não servissem para a função para a qual foram inicialmente concebidos eram alterados para que fosse possível voltar a serem úteis. Não existia a noção de preservação pelo seu valor histórico ou cultural mas sim pela sua utilidade. Um exemplo desta realidade é o templo de Diana, em Évora [fig 1].

“O homem teve, desde sempre, sentido de fazer perdurar no tempo todos os objectos que fossem úteis às suas necessidades, reparando aquilo que tivesse alguma função específica. O prioritário não era preservar testemunhos históricos, mas sim reparar algo que deixou de exercer as funções para que foi concebido, se necessário alterando-o. Originalmente, o edifício não é compreendido como um bem que possui valor histórico ou cultural, mas sim como um bem útil ou que representa algo nessa época. Só neste caso fará sentido fazer o edifício perdurar no tempo.” (LUSO, LOURENÇO, & ALMEIDA, 2004 p.31)



Figura 1 - Templo de Diana, Évora

Fonte: <http://www.visitevora.net/templo-romano-evora-diana/> acedido em 10/06/2016

O templo de Diana, em Évora, é um bom exemplo português do caso que se descreve. Foi mandado construir no século I d.C na época do imperador Augusto. Depois das invasões e consequentes destruições barbaras do século V, sofreu alterações tendo funcionado como açougue¹ desde o século XIV até 1836. (Património Cultural, 2016)

1.2. Constrangimentos e incentivos à reabilitação

Durante as últimas décadas a indústria de construção privilegiou a edificação de novas casas em detrimento da reabilitação do património edificado. Verificou-se então uma degradação geral das condições de habitabilidade das casas antigas que se foram deteriorando, caindo-se assim num ciclo vicioso que levou a um estado de degradação quase generalizado dos centros históricos.

Com a chegada da crise financeira de 2008, a compra de construção nova caiu abruptamente, ganhando o mercado de arrendamento alguma expressão. Passou-se assim a olhar de outra forma para a reabilitação do património degradado, que permitia, com investimentos menores, apresentar-se como alternativa à oferta de habitação nova.

¹ Talho

No entanto, a vontade em reabilitar tem por vezes esbarrado em dificuldades que prejudicam bastante a prática de reabilitação do património. Enumeram-se de seguida alguns constrangimentos, normalmente citados em estudos sobre a reabilitação urbana:

1 -- Legislação muito vocacionada para a construção nova ignorando inúmeras vezes a especificidade da reabilitação urbana. Apesar de o DL 53//2014 de 8 abril vir permitir a dispensa de aplicação de algumas normas, o enquadramento geral, como por exemplo o RJUE ainda dificulta as operações de reabilitação.

2 -- Falta de espaços públicos (sobretudo em zonas históricas) que permitam a instalação de algum equipamento de lazer. Dificuldade de estacionamento automóvel

3 -- Fraco conhecimento das técnicas de construção tradicionais devido à dedicação exclusiva das empresas à construção nova.

4 -- Falta de implementação de sistemas de otimização e industrialização na reabilitação de edifícios, não eliminando assim ineficiências que se traduzem em custos elevados e desinteresse económico.

5 -- Fator cultural – falta de sensibilidade dos diversos intervenientes para a importância da reabilitação urbana.

Perante este cenário, e dada a importância crescente da valorização do património degradado, foi aumentando a consciencialização da necessidade do Estado, através de várias instituições, apoiar de diversas formas a reabilitação, recorrendo para esse fim a apoios da União Europeia.

Assim, descrevem-se em seguida os principais apoios quer a nível nacional, quer a nível local – neste caso tratando-se da cidade de Castelo Branco.

1.2.1. Incentivos Municipais da C.M. Castelo Branco

Medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana:

a) Flexibilização e simplificação dos procedimentos de intervenção com a criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU);

b) Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;

c) Regular a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação, destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

d) Redução de 50% do valor das taxas relativas à urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.

e) Isenção, durante 3 anos, do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados.

f) Incentivos fiscais associados aos impostos municipais

g) Redução da taxa de IMT em 30% nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

h) Redução da taxa de IMI em 10% para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

i) Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis em ruínas

1.2.2. Programas nacionais de apoio financeiro

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

IFRRU - A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros.

BENEFÍCIOS FISCAIS

- Em sede de IRS, foram incrementados incentivos que visam a redução do efeito dos rendimentos dos imóveis e direcionados para proprietários e/ou investidores com o ónus da exploração patrimonial dos mesmos. Neste sentido no IRS é suscetível de ser deduzido à coleta 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis;

- As Mais-valias, quando se verifique que estas decorram exclusivamente da alienação de imóveis reabilitados em ARU, são auferidas por sujeitos passivos em sede de IRS e tributadas a uma taxa autónoma de 5%;

- Nos Rendimentos prediais, está previsto, após a conclusão das obras de recuperação levadas a efeito, a tributação a uma taxa reduzida de 5%.

1.3. Evolução dos conceitos de reabilitação

A reabilitação urbana e dos centros históricos das cidades é um tema atual que surge com a necessidade de preservar, modernizar e dinamizar os núcleos mais antigos das cidades. Esta preocupação surge por um problema que se enfrenta; os centros das cidades estão a ficar desertificados à custa do mau estado e falta de investimento por parte dos proprietários e entidades competentes nestas zonas. Mas afinal o que é uma cidade sem o seu centro histórico? O que é uma cidade sem história? Muitos consideram uma cidade descaracterizada.

O restauro de espaços arquitetónicos tem origem nos séculos XVIII e XIX entendido como a preservação da memória e da história. Até aos séculos XVIII e XIX, os edifícios eram modificados de acordo com as necessidades do momento. Por esse motivo, em variadíssimos edifícios, conseguimos perceber a presença de vários estilos arquitetónicos. É também importante referir que a presença de vários momentos construtivos não acontece só devido aos novos usos que lhes eram dados mas também porque a construção destas estruturas eram tão morosas que, por vezes, atravessavam mais que uma corrente estilística.

A construção do corpo primitivo do mosteiro de Santa Cruz em Coimbra deu-se entre 1132 e 1223 d.C sendo atualmente pouco visíveis os traços dessa mesma arquitetura [fig 2]. Sabe-se que a fachada da porta principal tinha algumas semelhanças com a Sé Velha de Coimbra, com uma torre central avançada, o que ainda é possível ser observado por detrás da decoração do portal. De 1507 a 1513, a mando de D. Manuel I, a igreja sofreu alterações, na fachada, foram construídas mais duas torres laterais com pináculos e platibanda decorativa. Anos mais tarde, entre 1522 e 1526, Diogo de Castilho e Nicolau Chanterenne esculpiram um portal de estilo manuelino para a fachada principal do edifício. Para além de todas estas alterações na fachada do edifício, no seu interior, também existem diversas alterações. A sacristia é maneirista, a sala do capitólio manuelina. Neste edifício ficam bem

evidenciados diferentes estilos arquitetónicos ao longo da sua construção, sendo o mesmo um excelente exemplo da evolução arquitetónica ao longo dos séculos



Figura 2 - Igreja de Santa Cruz, Coimbra

https://pt.wikipedia.org/wiki/Mosteiro_de_Santa_Cruz#/media/File:Coimbra_igr_sta_cruz_1.JPG

acedido em 10/06/2016

Até ao século XVIII os espaços eram adaptados à necessidade do homem surgindo com novas funções de acordo com as necessidades da época. A preservação dos elementos arquitetónicos do passado surgiu pelo interesse em manter a memória e os elementos físicos que testemunham a história dos povos.

O estudo do objeto arquitetónico, como elemento a preservar, surgiu pelo interesse de manter a memória aliado às novas técnicas de preservação.

Françoise Choay, no seu livro “Alegoria do Património” apresenta conceitos de monumento, de património histórico, classificação de edifícios e faz um percurso sobre a sua evolução. Defende que a entrada na Era Industrial e a noção que se começava a ter de destruição da memória, despoletou a consciência para a proteção do monumento histórico.

“vestígios frágeis e preciosos de um estilo de vida original, de uma cultura em vias de extinção, a proteger incondicionalmente e, no limite, a classificar como reserva ou a musealizar” (Choay, 2000, p. 168)

Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc (1814 - 1879), foi um arquiteto francês com importância para a compressão dos conceitos justificadores da preservação do património histórico no século XIX. Ao longo da sua carreira, ficou ligado à recuperação de catedrais e castelos. A sua metodologia distinguia-se pela preocupação em recuperar ou manter o estilo arquitetónico original. Tinha a preocupação de procurar a imagem ideal, ainda que esta pudesse nunca ter existido mas, deveria corresponder ao seu entendimento sobre a procura da perfeição formal do edifício em causa. Para Viollet-le-Duc a envolvente do edifício, também devia ser tida em consideração, para ser valorizar o edifício restaurado. O seu primeiro trabalho foi a Basílica de Santa Maria Madalena² (entre 1840 e 1861). O seu trabalho mais marcante foi a catedral de Notre Dame³, em Paris. Viollet-le-Duc, para além de ter recuperado o edifício também criou alterações profundas na malha urbana envolvente que circunda a catedral. Entendia o trabalho de restauro, não só como o restauro do edifício, mas também como valorização do espaço envolvente o qual devia conferir uma unidade estilística ao edifício e também para ser possível apreciar todo o esplendor dessa unidade.

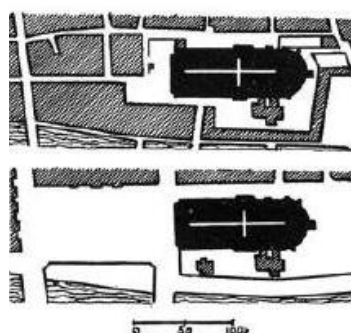


Figura 3 - Notre Dame - Paris, antes e depois da intervenção de Viollet-le-Duc

Fonte: <http://fr.academic.ru/dic.nsf/frwiki/717514> acedido em 5/06/2016

As suas ideias tiveram considerável influência nos conceitos sobre restauro durante o século XIX e até ao século XX. Defendia que todos os acrescentos de épocas posteriores ao estilo original do edifício deviam ser destruídos para a repor a sua unidade original. Para Viollet-le-Duc era indispensável tornar o edifício o mais puro possível, mesmo que o edifício nunca tivesse tido a forma por ele proposta. Para isso, o arquiteto restaurador devia-se colocar na pele do arquiteto da obra primitiva e tentar perceber quais eram as intenções do

² A basílica de Santa Maria Madalena é um mosteiro em Vézelay de arquitetura românica. A sua construção teve início no Século XI. Está inscrita desde 1979 na Lista do Património Mundial da UNESCO

³ A Catedral de Notre-Dame, situa-se na Paris em Île de la Cité e é uma das mais antigas do estilo gótico.

projeto original para o edifício, recolher o máximo de desenhos e informação sobre a época e nunca devia acrescentar o seu contributo pessoal.

Entre outras obras importantes, deixou como legado o *Dictionnaire raisonné d'architecture française du XIème ao XVIème siècle* que foram publicados a partir do ano de 1854.

A **carta de Veneza** de (1964) surge como resultado do “II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos”. Coincide também com a fundação do ICOMOS, que foi criado com a intenção de promover novos princípios para a preservação dos edifícios, defendendo sempre o restauro crítico⁴. Defende que o conceito de monumento histórico engloba, para além dos objetos arquitetónicos isoladamente, os sítios urbanos e rurais que constituem testemunho de uma civilização ou apresentando um significado cultural. Identifica valores universais que devem ser protegidos, defende a não adulteração dos objetos arquitetónicos assim como da envolvente. Este documento ampliou a noção de património arquitetónico e o conceito de conservação. Continua, atualmente, a ser considerado como um documento fundamental para os profissionais no que diz respeito aos princípios que orientam a conservação.

A nova **carta de Atenas** (2003) destina-se aos profissionais que trabalham na área do urbanismo. Tem como objetivo promover a conservação da riqueza cultural e da diversidade europeia resultante da sua longa história, a ligação das cidades por meio de uma rede de conteúdos e funções úteis, bem como para o bem-estar dos habitantes e de todos os que utilizam as cidades.

A carta divide-se em duas partes. Na primeira é descrita a visão futura da cidade.

A cidade coerente:

São descritas as perspetivas de evolução da cidade e como em meados do século XX se imaginava que a cidade atual fosse: com baixa produtividade, abandono das zonas urbanas centrais; criminalidade, poluição e degradação ambiental, falta de coerência na evolução do tempo, na continuidade dos espaços construídos e na identidade.

O tema da coerência de tempo é identificado pela ligação que desde os primórdios existia nas cidades para assegurar abrigo e segurança às pessoas e para troca de bens. No século XXI, as ligações que foram criadas ao longo dos anos foram praticamente destruídas

⁴ Conceito defende que o restaurador deve ter como preocupação fundamental guiar o seu trabalho de restauro através da sua qualidade artística.

criando uma nova rede que se alastrou para os espaços rurais e naturais. As redes de transporte criadas para ligar as atividades fragmentam e degradam o espaço. Essas redes de transporte formam contínuos urbanos que já são perceptíveis em inúmeras cidades europeias. Defende-se a continuidade das características dos espaços construídos e a preservação da identidade do local como sendo um valor de grande importância a salvaguardar.

A coerência social:

Passa por conjugar os interesses da sociedade como um todo, assim como as necessidades, direitos e deveres dos grupos e dos cidadãos individualmente. Defende que a multiculturalidade e troca entre diferentes grupos sociais não é suficiente, e que a União Europeia deve debater as disparidades económicas. A cidade do século XXI deve procurar a maior diversidade de oportunidades para todos os que nela habitam e trabalham assim como deve assegurar o acesso à educação, saúde e o maior número de equipamentos possível. A relação entre gerações deve assegurar o restabelecimento de laços de coesão entre as mesmas ao nível social, económico e a criação de infraestruturas e de redes criando atividades e espaços públicos.

As dinâmicas que resultam do processo de imigração urbana vão contribuir para novas e mais fortes identidades urbanas. Cada cidade deverá adaptar-se, de sua maneira, a esta realidade. Estas trocas e integrações das diferentes culturas trarão uma nova vida, riqueza e diversidade à cidade. A Nova Carta de Atenas prevê que nas cidades europeias do futuro, os habitantes terão à sua disponibilidade uma variedade de escolhas de meio de transporte e de redes de informação ativas e acessíveis. A programação dos equipamentos e serviços deverá ser flexível e adaptadas aos modelos de utilização da cidade que forem surgindo. O acesso aos equipamentos e aos serviços educativos, comerciais, culturais e de lazer assim como o direito à habitação deve ser assegurado, nomeadamente em termos financeiros, que os cidadãos possam suportar.

A coerência económica:

A cidade do século XXI deve ser independente, assim como deve ser eficaz e produtiva mantendo altos níveis de emprego. Deve manter-se competitiva adaptando-se as alterações internas e externas. As atividades económicas são influenciadas pela globalização e especialização baseadas no conhecimento. As cidades precisarão de fazer escolhas sobre a orientação económica as economias locais mas sempre interligadas com as economias de outras regiões, tanto a nível nacional como internacional. A coesão das cidades europeias será feita à custa da diversidade. Os sistemas de cooperação irão

encorajar a especialização, diversificação e exploração das vantagens competitivas de cada cidade. A economia das cidades será combinada de diferentes formas contribuindo assim para a variedade urbana e permitindo que cada cidade determine o seu próprio equilíbrio entre prosperidade económica e qualidade de vida.

A coerência ambiental:

O ser humano deve preservar o ambiente natural. O contacto com a natureza não é apenas uma fonte de bem-estar, mas também uma condição de sobrevivência. Deve ter-se em atenção o uso dos recursos disponíveis de uma forma ponderada, e proteger as cidades do excesso de poluição. Os agentes das cidades devem gerir os recursos consumidos com ponderação, minimizando os seus consumos. A cidade deverá transformar-se num sistema auto suficiente, tratando e reutilizando a maioria dos recursos importados.

O planeamento do território urbano deverá zelar para que exista a oportunidade de todos viverem e trabalharem em espaços de proximidade ligados a um património cultural e natural bem conservado.

Síntese das relações espaciais:

Através do planeamento, a coerência na utilização do espaço e a articulação das diferentes redes das cidades, será melhorada. A Europa deverá ser protegida contra a extensão e a multiplicação de redes urbanas tanto pelas medidas de proteção e estímulo como pela tomada de consciência sobre o valor e a necessidade da salvaguarda e valorização.

O desenho urbano e a composição serão os elementos essenciais para o renascimento das cidades. Permitirão eliminar as diferenças entre as várias partes da cidade e procurarão preservar o carácter próprio de cada cidade e a sua continuidade. O desenvolvimento será gerido de diferente modo adaptando-se a cada país e a cada cidade dependendo das condições históricas locais e à importância atribuída às condições sociais e económicas.

“Um dos principais contributos da Europa no século XXI será o novo modelo de desenvolvimento das cidades antigas e modernas: cidades verdadeiramente coerentes em todos os sentidos da palavra; cidades inovadoras e produtoras de riqueza, criativas nas ciências, na cultura e nas ideias, assegurando condições de vida e de emprego decentes, em quantidade e em qualidade; cidades que assegurem a coerência entre o passado e o futuro através do pulsar do presente!”

A segunda parte da carta de Atenas de 2003 levanta questões e desafios que a cidade apresenta a que diz respeito alterações sociais e políticas; económicas, tecnológicas,

ambientais e urbanas. Todas as questões levantadas são pertinentes e devem ser pensadas de modo a que se possa antever os possíveis problemas que as cidades europeias possam vir a enfrentar no processo de reestruturação e de evolução.

A carta do novo urbanismo “**New Urbanism**” (1996) baseia-se nos princípios de mistura funcional e social, privilegia o uso de transportes públicos e manifesta-se contra a expansão urbana. O desenho da cidade deve favorecer os espaços públicos e altas densidades de habitação. Esta carta, debate o modelo da megacidade que sugere a desmetropolização, a revalorização das cidades intermédias e a densificação de áreas que estão por ocupar no interior das próprias cidades, organizar sistemas regionais articulados com zonas urbanizadas centrais com áreas menores em sectores bem delimitados do território evitando uma ocupação dispersa.

1.4. Os novos modelos de cidade

Os novos modelos de cidade modernista devem-se ao mau estar que se fazia sentir na cidade com os problemas de insalubridade, promiscuidade, desorganização, e, por outro lado, as novas potencialidades decorrentes do desenvolvimento tecnológico. Procuram fazer a separação entre as funções centrais/industriais e habitação/equipamento. Nesta época é também feita uma aposta na utilização nos novos meios de transporte, caminhos-de-ferro e automóvel. Começa-se a privilegiar o contacto direto com a natureza, quer através da criação de zonas verdes urbanas quer pela articulação com áreas agrícolas. O urbanismo moderno transporta as lógicas de organização da indústria para a cidade, sistematizando-a – ideia em primeira instância é desenvolvida pelo toyotismo⁵. No século XX começam-se a debater novas formas de planear a cidade, inicialmente, surgem os planos de Corbusier e a carta de Atenas (1933) que procuram especializar a cidade por forma a torna-la sistemática e organizada por zonas. Estes novos modelos de cidade moderna apostam em soluções de uma cidade, de baixa densidade, refletindo de algum modo a importância dada à aproximação com a vida rural. É nesta época que surge também o início do paisagismo como disciplina e valorização das grandes avenidas em que é dada uma grande importância à vegetação e ao espaço público com zonas de lazer e de estadia. No sentido inverso, existe também a vontade da utilização das novas forma tecnológicas de construção que

⁵ Toyotismo – modelo de produção industrial que aplicado à cidade se traduz numa cidade moderna e adaptada às inovações tecnológicas que se fizeram sentir.

despontam na época e que permitem a construção em altura. Tentam de algum modo compatibilizar a procura da boa insolação, dos espaços verdes articulado com uma elevada densidade de construção.



Figura 4 - Plan Voisin, Ville Radieuse. 1924

Fonte: <http://www.archdaily.com/411878/ad-classics-ville-radieuse-le-corbusier>

Atualmente, as cidades continuam a ser um polo de atração de pessoas, aumentando cada vez mais o número de habitantes. As cidades tradicionais começaram a crescer e de cidade mononúcleas com um centro bem definido, transformaram-se, na sua maioria em cidades polinucleadas. O processo de metropolização define-se:

" (...)como a procura da concentração de riquezas humanas nas aglomerações mais importantes. É um processo reconhecido em todos os países mais desenvolvidos, mesmo se assume formas diversas que têm a ver com as especificidades regionais e nacionais. Resulta principalmente da globalização e do aprofundamento da divisão do trabalho à escala mundial, o que torna necessárias e mais competitivas as aglomerações urbanas capazes de oferecer um mercado vasto e diversificado, a

presença de serviços de muito alto nível, um grande número de equipamentos e de infraestruturas e de boas ligações internacionais. Os empregos, o comércio, os equipamentos sanitários, educativos, culturais e de lazer das grandes aglomerações atraem igualmente as populações mais qualificadas” (Ascher, 1998, pp 62)

Estas cidades trazem problemas relacionados com o resultado do processo de globalização e mundialização das economias consequentes da revolução nanotecnológica e informacional. Hoje em dia, surgem novos tipos de cidades: megacidades, metrópoles, megalópole, cidades globais, metrópoles polinucleadas, cidades fragmentadas, difusas e arquipélagos dentro das novas áreas metropolitanas. Estas cidades trazem problemas de segurança como o rapto, pedofilia, miséria, regresso ao trabalho infantil, tráfico de órgãos, novos tipos de escravatura de trabalhadores, tráfico sexual e prostituição, envelhecimento da população, violência e exploração dos idosos – ou idosos marginais e criminosos – sem abrigo, desorganização familiar, divórcios, famílias monoparentais.

1.5. Reabilitação – conceitos

Em 1995 (21 a 27 de outubro) realizou-se o 1º encontro Luso-brasileiro de Reabilitação Urbana. No plenário de encerramento foi aprovada a Carta de Lisboa na qual ficaram definidos os seguintes conceitos e definições:

RENOVAÇÃO URBANA

Ação que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações construídas, atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área. Estas estratégias desenvolvem-se sobre tecidos urbanos degradados aos quais não se reconhece valor como património ou conjunto urbano a preservar.

REABILITAÇÃO URBANA

É uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído, pela sua reabilitação e

instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.

REVITALIZAÇÃO URBANA

Engloba operações destinadas a relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade com ou sem identidade e características marcadas.

REQUALIFICAÇÃO URBANA

Aplica-se sobretudo a locais funcionais da “habitação”; tratam-se de operações destinadas a devolver uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.

REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos atuais níveis de exigência.

RESTAURO DE UM EDIFÍCIO

Obras especializadas, que têm por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a reposição da totalidade ou de parte de uma conceção original ou correspondente aos momentos mais significativos da sua história.

RECONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Qualquer obra que consista em realizar de novo, total ou parcialmente, uma instalação existente, no local de implantação ocupado por esta e mantendo, nos aspetos essenciais a traça original.

RENOVAÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Qualquer obra que consista em realizar de novo e totalmente um edifício num local anteriormente construído.

CONSERVAÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Conjunto de medidas destinadas a salvaguardar e a prevenir a degradação de um edifício, que incluem a realização de obras de manutenção necessárias ao correto funcionamento de todas as partes e elementos de um edifício.

MANUTENÇÃO DE UM EDIFÍCIO

Série de operações que visam minimizar os ritmos de deterioração da vida de um edifício e são desenvolvidas sobre diversas partes e elementos de uma construção assim como sobre as diversas partes e elementos da sua construção assim como sobre as suas instalações e equipamentos, sendo geralmente obras programadas e efetuadas em ciclos regulares. (Lopes & Correia , 2014)

2. O caso de estudo – Solar Pessoa- Amorim

2.1. Contexto histórico de Castelo Branco

2.1.1. Introdução

Em Castelo Branco, a vida dentro das muralhas manteve-se até ao século XVI. Nessa altura, apareceram as primeiras construções nos arrabaldes da cidade. Dentro das muralhas, praticamente só a praça estruturava a malha urbana radial. As ruas eram íngremes e faziam a ligação desde o castelo, no topo no morro, até à cota mais baixa, a praça da antiga Câmara Municipal, conhecida como a Praça Velha. Essas edificações começaram a multiplicar-se, principalmente, com a construção de casas religiosas por parte de famílias abastadas uma vez que existiam poços fora das muralhas. (Silveira, Azevedo, & d'Oliveira, 2003) (Moura, Moura, & Cruz, 2009)

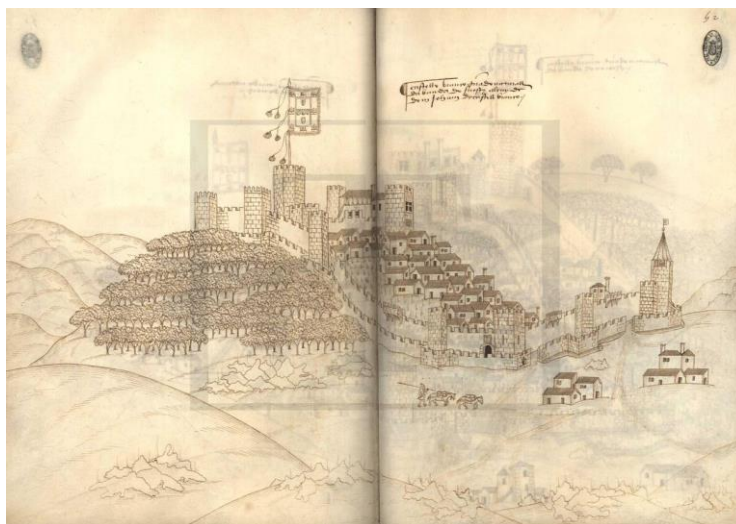


Figura 5 - Ilustração de D. Duarte D'armas. Livro das fortalezas.1509

Fonte: http://fortalezas.org/index.php?ct=bibliografia&id_bibliografia=17&PHPSESSID=jujplbgvu

Em 1883, o governo de Fontes Pereira de Melo decidiu criar a linha de caminhos-de-ferro da Beira-Baixa que fazia a ligação de Abrantes à Guarda, passando, obviamente, por Castelo Branco. Este fator foi decisivo para que se abrissem novos horizontes para a exploração da agricultura, comércio, indústria, não só da cidade de Castelo Branco como também de toda a região. Em 1889, a linha de caminhos-de-ferro chega a Castelo Branco. Devido às facilidades de transporte que o comboio permitiu, junto à mesma foram criadas

indústrias de cortiça, de moagem de cereais e lagares mecânicos de azeite. Estas novas valências que a cidade adquiriu depois da expansão da linha de caminhos-de-ferro foram mostradas na exposição industrial de 1888, em Lisboa, e abriram horizontes para uma nova cidade que correspondesse às exigências desta nova fase que chegaria com a viragem do século. (Leite, 1991, pp. 21-23) (Silveira, Azevedo, & Pedro, 2003, pp. 43-49)

Nos anos 30 e 40 do século XX, a cidade tinha-se adaptado à chegada do comboio e às melhorias significativas da qualidade de vida dos habitantes. Esta realidade fazia-se sentir na criação de novos empregos, em competitividade com outras zonas do país, facilidades de deslocação para outras cidades, entre outras. Nessa altura, foram abertas as avenidas estruturantes da cidade que começava a surgir: a Av. Nuno Álvares, vinda da estação de caminhos-de-ferro para o Largo da Devesa e a Alameda da Liberdade, constituindo um importante eixo visual para a Colina do Castelo, a Av. Marechal Carmona, hoje Humberto Delgado e antiga Avenida 28 de Maio, atual 1º de Maio, abrindo as portas para a zona sudoeste da cidade dando assim o mote para a construção da cidade nova, a cidade moderna do século XX. Ao longo das novas avenidas começam a surgir os edifícios de habitação com comércio assim como edifícios do Estado, deslocalizando os serviços principais no núcleo antigo.

A dinâmica do crescimento urbano de Castelo Branco foi consequência do aumento de população que se fez sentir criando a necessidade de uma expansão. Numa primeira fase não era dada importância ao património histórico nem à preservação da memória da cidade antiga, tendo sido destruída parte da muralha. Esta destruição conferiu à cidade uma imagem descaracterizada tendo contribuído para a degradação do tecido mais antigo e do carácter da urbe. (Moura, Moura, & Cruz, 2009, pp. 40-49)

No final do século XX, Castelo Branco era descrita como uma cidade parada no tempo que não se adaptava à vida e às exigências logísticas que o século XXI exigia:

“As características da rede viária, nomeadamente a sua estrutura radial, as descontinuidades e as deficientes condições de operacionalidade verificadas aliadas à insuficiente capacidade de estacionamento, sentida particularmente nas áreas de concentração de actividades terciárias, contribuem, em grande medida, para a degradação do ambiente urbano e afectam negativamente a vivência e a imagem da cidade” [sobre Castelo Branco] (Castelo Branco Polis, s.d.)

No início do século XXI, a cidade beneficiou da intervenção do programa Polis que veio criar uma nova dinâmica e chamou de novo pessoas ao centro da cidade. Este centro parecia ter parado no tempo, não acompanhando as mudanças nem as necessidades da população. (CM-Castelo Branco, s.d.)

A falta de investimento público fez com que a centralidade que existira no Largo da Devesa tivesse sido perdida. A iniciativa privada e a especulação imobiliária controlou o desenho da cidade. Com as obras desencadeadas pelo programa Polis, foi solucionado um problema complexo que existia na cidade. Criou-se uma estratégia de intervenção que deu resposta a um programa funcional para o desenvolvimento da cidade e valorizou-se o desenho para que fosse possível resolver o problema da descentralização com sucesso. No projeto do centro cívico – antigo Largo da Devesa e Alameda da Liberdade – foi criado um programa plurifuncional de equipamentos que atendeu às necessidades dos albicastrenses. Na Devesa, antes das grandes obras existiam oficinas, tabernas, pequenas lojas de vendas de produtos, barbeiros completamente desadequadas à realidade que se vivia na viragem de século. As obras que começaram na nos primeiros anos do século XX transformaram esta zona, que outrora tinha perdido completamente a sua identidade, em área central. (Silveira, Azevedo, & Pedro, 2003, pp. 218-275) (CMCB, 1997)

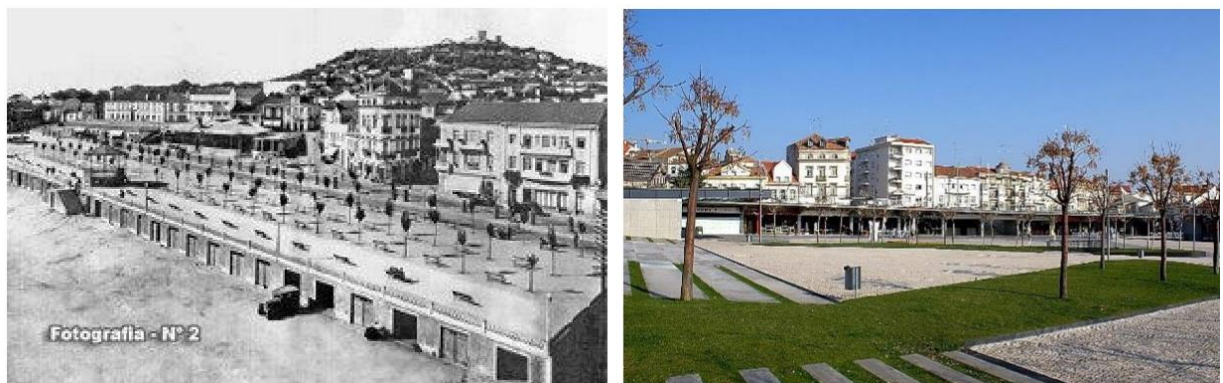


Figura 6 - Largo da Devesa e Alameda da liberdade. a - 1920 e b- 2008

Fonte: http://castelobrancocidade.blogspot.pt/2006_07_01_archive.html. Acedido em 27/4/2016

Pela comparação das imagens acima [Fig 6a e 6b] , consegue-se perceber as profundas alterações que toda esta área sofreu. A memória do local foi preservada devido à estratégia de projeto adotada. O conjunto articula um amplo programa num espaço urbano que era completamente degradado e desadequado às exigências e necessidades dos nossos dias. Nesta área, surgiram novos espaços de restauração, bares, lojas, quiosques,

espaços de estadia e um centro cultural que voltaram a povoar o centro da cidade e captaram, de novo, o interesse e a vontade de estar no centro (tradicional) da cidade.

O ritmo de mudança que se fazia sentir nesta área da cidade alastrou-se à sua envolvente. Foram construídas novas vias de circulação em torno da cidade, colmatando as deficiências que existiam a nível do trânsito e da circulação de automóveis e pesados. A cidade passou a ser dotada de infra estruturas, serviços e meios para continuar a ser uma cidade competitiva.

Apesar de todas as mudanças que a cidade sofreu, a zona intramuralhas manteve-se praticamente inalterada. Contudo, durante todo este processo, existiram algumas iniciativas a nível da valorização do património cultural, nomeadamente: a divulgação dos portados quinhentistas; a preservação da rede da judiaria; os arranjos a nível de espaços exteriores e a construção do Museu Cargaleiro. O largo do Museu Cargaleiro é variadíssimas vezes utilizado para promover diversos tipos de espetáculos sendo esta uma forma adotada pelo município para dinamizar toda esta área. Apesar de ainda existirem muitas habitações degradadas e sem condições de habitabilidade, muito já foi feito e investido no sentido de tornar esta área mais apetecível.



Figura 7 - Museu Cargaleiro. 2009

Fonte: <http://www.cm-castelobranco.pt/index.php?link=mcargaleiro>. Acedido em 28/4/2016

A desertificação do núcleo antigo – área intramuralhas

O processo de evolução da cidade não foi contínuo, tendo existindo pausas e alguns momentos de estagnação. Como foi anteriormente descrito, a cidade de Castelo Branco, após o programa Polis, dotou-se de meios para se desenvolver como uma cidade competitiva e com capacidade para enfrentar o século XXI e os seus desafios. Atualmente é uma cidade polinucleada com vários centros. Contudo, o centro de lazer continua a ser a área da Devesa. As funções de habitação, comércio e serviços foram deslocalizadas para zonas mais recentes da cidade. (Ascher, Metapolis Acerca do futuro da cidade, 1998, pp. 17-21)

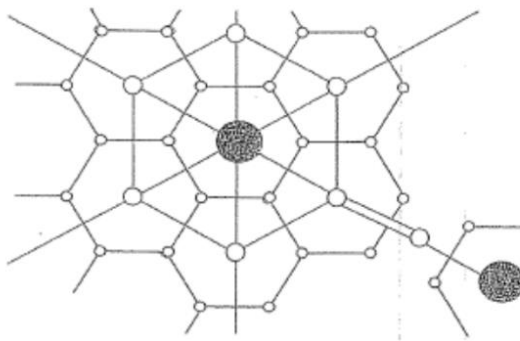


Figura 8 - Esquema da Cidade polinucleada

Fonte: Ascher, Metapolis Acerca do futuro da cidade, 1998

A dinâmica que surge na área extramuralhas é consequente das obras que foram levadas a cabo e à mais-valia que trouxe para toda aquela zona. Tendo a cidade de Leiria como exemplo, é um caso em que a zona histórica passou a ser um sinónimo de modernidade e de vida. Em Castelo Branco, as poucas obras que existiram na zona histórica foram bem acolhidas pela população. Apesar da degradação, a vida noturna chama muitas pessoas à zona intramuralhas. Contudo, o problema da desertificação nas zonas adjacentes mantém-se. Muitas das casas estão em ruína ou em avançado estado de degradação, afastando as pessoas de viver nessa zona. No geral, é uma área que os habitantes apreciam e onde gostam de viver, mas devido à falta de condições procuram outras soluções no que diz respeito à habitação.

A dinamização do núcleo antigo da cidade pode passar por diversos fatores. Não existe nenhuma fórmula perfeita, existem sim várias soluções viáveis. As ruas da cidade medieval têm uma diferença de cota muito acentuada, pelo que não convida as pessoas passear na zona. No programa Polis está previsto um funicular para ligar a cota baixa da

cidade ao morro onde se situa o castelo. O projeto, que ainda não foi executado, tem como objetivo facilitar a mobilidade quer dos habitantes que residem na zona, quer dos turistas que pretendam conhecer a cidade. Outro fator de grande relevância para a fixação da população é a reabilitação de habitações. Só assim é possível dotar a área de capacidade de ser atrativa e de conseguir competir com os bairros mais novos para quem procura habitação na cidade e tornar-se uma alternativa viável, para permitir que o núcleo histórico da cidade de Castelo Branco se torne um local dinâmico e atrativo para a população.

2.1.2. A cidade medieval

A cidade medieval, na sua génese, surge com o culminar do império romano, quando a população se dissemina pelas áreas rurais marcando também o início da idade média. Época esta em que impera a sociedade agrária rudimentar e que foi o mote para a base da economia que surgiu posteriormente. O modelo feudal disseminou-se por toda a Europa.

“O rei conta com senhores feudais que o apoiam e defendem em caso de guerra, e a quem concede o domínio de vastos territórios. O senhor governa nessas terras com poderes quase absolutos, tirando do campo tudo o que deseja e submetendo a população camponesa a uma servidão completa de vidas e fazendas.” (Goitia, 2008)

Durante os séculos X e XI, recupera-se a estabilidade política e o comércio reemerge voltando a dinamizar toda a estrutura urbana. Os núcleos urbanos medievais desencadearam-se sobre diversas formas: antigas cidades que eram parte do império romano e foram posteriormente recuperadas; burgos que existiam perto de cidades romanas; novas cidades assentes em bases militares. Com base nestas tipologias, desencadeiam-se modelos urbanos diferenciados que com o tempo, assemelharam-se pela sua forma e organização. Assim, a cidade romana é anulada uma vez que existe a necessidade de modernizar a nova cidade e à falta de matérias de construção são utilizados os restos da cidade romana.

As primeiras mudanças nas cidades surgem com a instalação de novas funções, aparecimento da burguesia, novas ordens militares e religiosas. As cidades que foram criadas sobre as antigas cidades romanas perdem o seu carácter ortogonal sobrepondo-se

um traçado radial. Este surge como resposta à topografia da cidade que na maioria dos casos caracteriza-se por ser implantada em colinas.

Esta disseminação faz com que, a pouco e pouco, e atendendo às necessidades de quem lá habitava, toda a terra em redor fosse cultivada, resultando desde logo na alteração da paisagem das imediações, humanizando-a. Este tipo de cidade corresponde a uma sociedade agrária rudimentar e que é a base da cidade dos tempos modernos.

O local de implantação destas cidades é escolhido sobre o ponto de vista defensivo: era dada preferência aos locais mais elevados como colinas uma vez que dificultava a aproximação e permitia antever a chega dos inimigos, ilhas, locais abruptos, ou imediações de rios que também eram locais privilegiados para a implantação das cidades medievais. Era um espaço murado devido à necessidade de defesa militar. Pelas características particulares da implantação das cidades, o traçado das ruas tinha que resolver os problemas relacionados com a topografia do lugar. Resultava em ruas ingremes, tortuosas e irregulares que respeitavam uma hierarquia. As ruas mais importantes, geralmente, faziam a ligação desde o centro até às portas da cidade, as ruas secundárias uniam as principais entre si, geralmente com uma forma circular.

O sistema feudal funcionou enquanto a população se sentia segura dentro das muralhas face às instabilidades e ao clima de ameaça permanente. A partir do século XI, o clima de segurança voltou a fazer-se sentir na Europa, favorecendo o aumento da circulação de mercadorias. A circulação de bens e materiais nos primeiros tempos, era feita de forma incipiente com os excedentes da produção a não serem consumidos no local de produção. Contudo, numa fase posterior, alargou-se e chegou-se inclusivamente a fazer-se trocas comerciais pelo país. Com o desenvolvimento de todo o processo, as trocas alargaram-se e tomaram uma dimensão internacional.

Como resultado deste modelo, as cidades, geralmente adotavam uma forma radiocêntrica uma vez que a construção era mais económica e de mais fácil defesa. A proteção em torno da cidade era feita através dos muros, torres, fossos e muralhas. Ao mesmo tempo que delimitavam o perímetro da cidade, faziam também a separação entre a área urbana e a área rural.



Figura 9 – Cidade de Castelo Branco entre muralhas (na atualidade)

Fonte: esquema do autor

No centro da cidade medieval fazia-se o culto e atendia-se às necessidades dos cidadãos: era onde o mercado se fazia e se situavam os edifícios mais importantes para a organização e funcionamento da cidade. A praça tem por norma uma estrutura irregular e divide-se em praça-mercado e praça-igreja. A grande importância do mercado nesta época prende-se com o desenvolvimento das trocas comerciais e dos serviços. Era o espaço público por excelência da cidade onde havia o comércio. Tanto na praça como pelas ruas envolventes. Ainda hoje em dia é possível verificar nas zonas históricas e perto das principais praças, ruas que referem a profissão ou os negócios que nelas se realizavam. A partir do centro cívico, surgiam as ruas de maior importância. O requinte das construções variava conforme a importância das cidades. Nas grandes cidades eram contruídos edifícios de maior requinte e tecnologicamente mais evoluídos.

Consegue-se distinguir duas épocas no que diz respeito à cidade medieval: até ao século X e a partir do século XIII. Até ao século X, a população dispersou-se pelo território formando pequenos aglomerados populacionais. Contudo, o desenvolvimento do comércio fomentou o desenvolvimento das cidades.



Figura 10 - Castelo Branco no ano de 1762, Mapa da cidade.

Fonte: <http://albicastelhano.blogspot.pt/2010/01/mapa-de-castelo-branco.html> . Acedido em 1/6/2016

2.1.3. Evolução urbana de Castelo Branco

A malha da cidade de Castelo Branco não sofreu alterações profundas. Na zona histórica podemos observar as ruas estreitas e tortuosas que parecem ter parado no tempo. Com o crescimento da cidade e consequente expansão urbana, a cidade foi-se adaptando à forma como o homem se apropria do espaço-cidade. O aparecimento do carro, eletricidade e esgotos transformou por completo a vivência da cidade. Consequentemente, a forma como a cidade devia ser pensada e construída. Castelo Branco cresceu para fora das muralhas mantendo intacto o seu núcleo mais antigo.

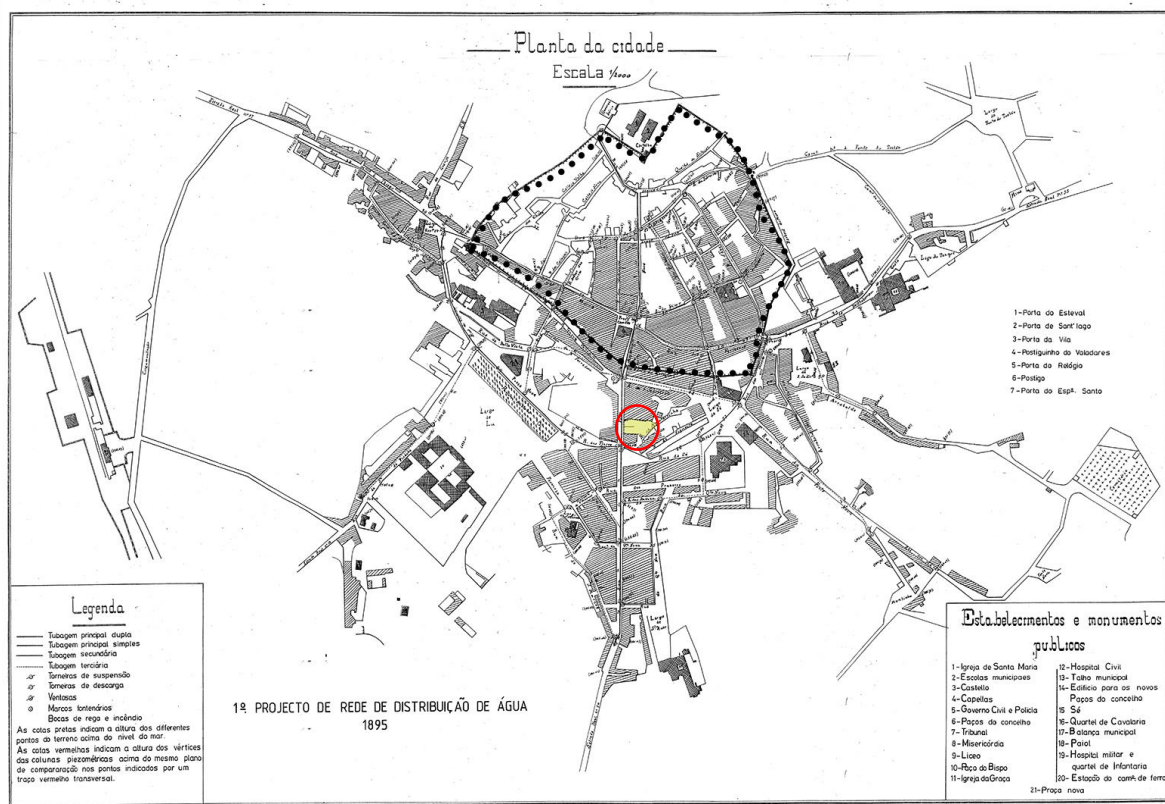


Figura 11 - Castelo Branco no ano de 1895, projeto de rede de distribuição de água. Localização do edifício a vermelho

Fonte: Arquivo da Câmara Municipal de Castelo Branco

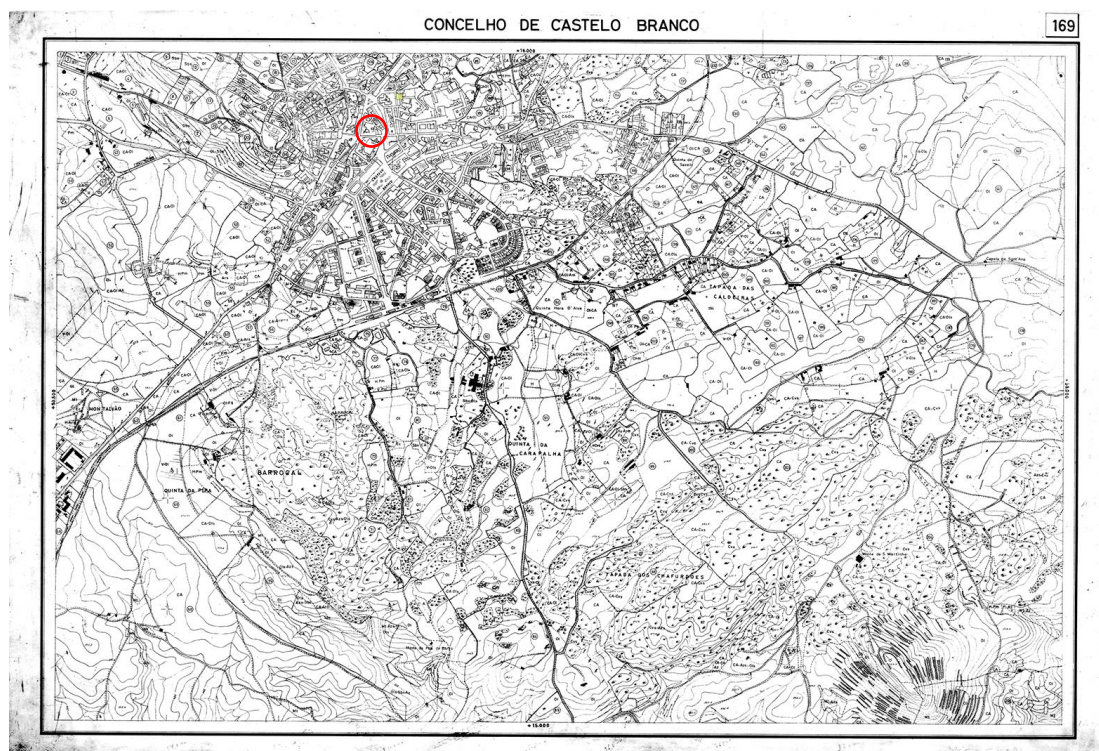


Figura 12 - Castelo Branco no ano de 1952. Localização do edifício a vermelho

Fonte: Arquivo da Câmara Municipal de Castelo Branco



Figura 13 - Castelo Branco no ano de 1974. Localização do edifício a vermelho

Fonte: Arquivo da Câmara Municipal de Castelo Branco

A cidade de Castelo Branco teve um grande crescimento a partir do ano de 1875 (ver figuras). O crescimento, como foi anteriormente referido, deveu-se à forte influência do caminho-de-ferro e verificam-se sobretudo fora da zona histórica.

2.2. Solar Tavares Pessoa Amorim: Caracterização

2.2.1. História

O solar da família Tavares Pessoa Amorim apresenta um relevante valor patrimonial para a cidade estando assinalado pela Câmara Municipal de Castelo Branco, no Plano de Pormenor do Centro Histórico como um edifício de interesse. (Branco, 2005). Foi mandado construir pela família do escritor Fernando Pessoa que residia na Beira Baixa nos finais do século XIX. Durante muitos anos serviu de residência da família. Nos anos 80 do século XX foi a sede da Orquestra Típica Albicastrense, sendo que este foi o seu último uso devido à falta de preservação do edifício. Atualmente, apenas tem uma loja do rés-do-chão ocupado com uma sala de reuniões do Partido Social Democrata.



Figura 14 - Edifício de estudo. Solar da família Tavares Pessoa Amorim

Fonte: do autor

2.2.2. Caracterização geral do edifício

O edifício estudado localiza-se na Rua do Pina nos números 8 a 12. A sua implantação está inscrita num lote de 32 metros de profundidade por 21 metros de largura (no seu ponto médio). A sua fachada principal encontra-se orientada a sul, confinando com a Rua do Pina fazendo frente com a delegação do Banco de Portugal. A fachada tardoz e esquerda confinam com o logradouro do edifício e a fachada direita confina com o edifício

vizinho. A fachada principal tem 23,5m de largura e de altura 6,60m de altura até à cobertura, tendo o telhado (na sua projeção horizontal) 3,15m. A fachada tardoz tem 11,30m de altura. A fachada direita tem 7,80m de altura e a fachada esquerda 6,60m de altura. O logradouro é composto por duas zonas, na parte oeste, ocupa 13,90m (longitudinalmente) na sua parte maior e 6,60m na parte menor, latitudinalmente o espaço ocupa 12,90m. Na parte este ocupa 25m (longitudinalmente) e 11m latitudinalmente.



Figura 15 - Vista aérea sobre a cidade. Localização do edifício de estudo

Fonte: Bing maps

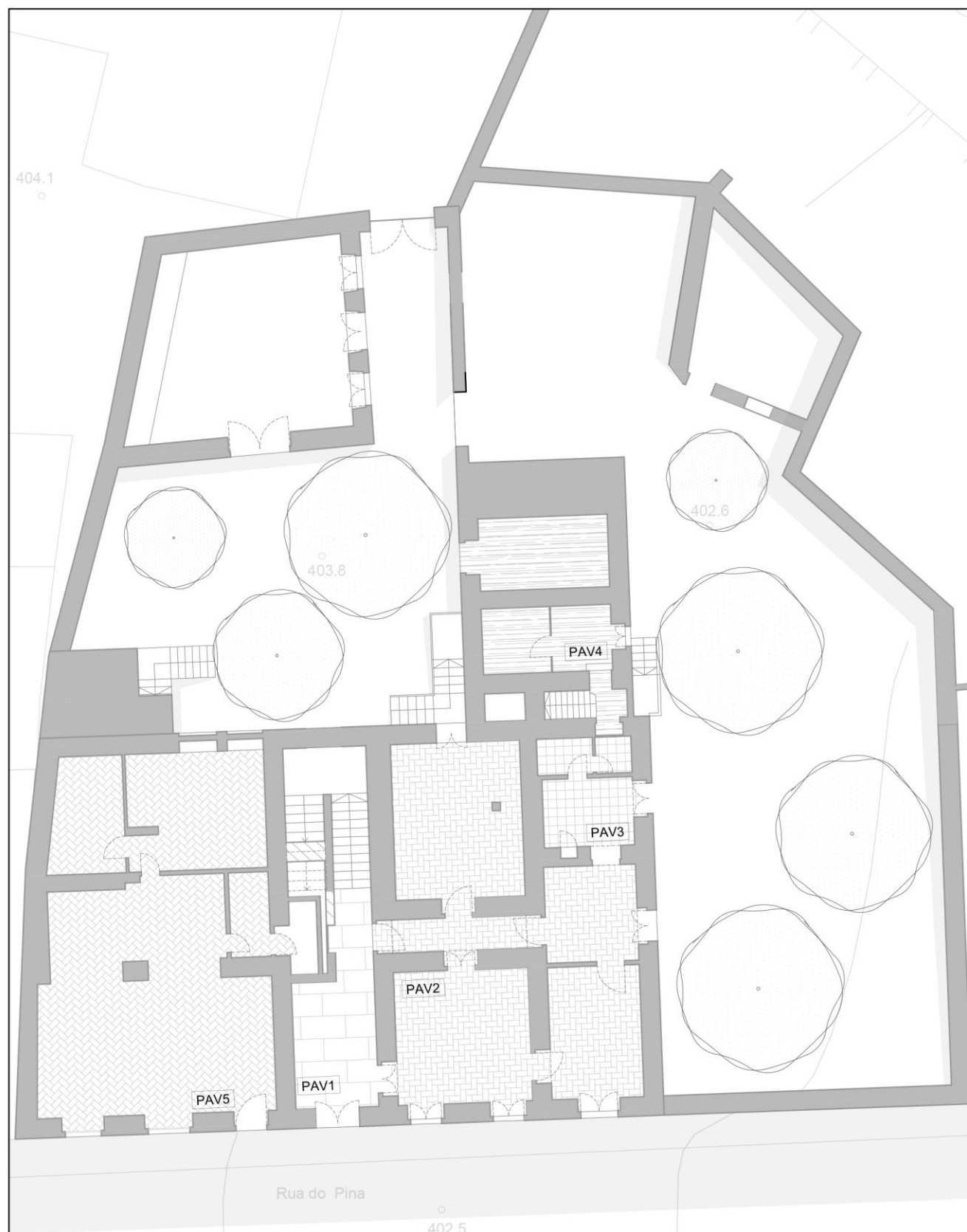
2.2.3. Caracterização dos interiores

O **pavimento** existente na maior parte do edifício é o original embora esteja na sua maior parte coberto. No piso 0, na área de entrada, o pavimento existente são lajes de granito [PAV 1], pedra que é abundante na região de Castelo Branco. As salas estão revestidas com uma tela embora que por baixo se consiga perceber a presença do pavimento original, soalho tradicional português [PAV 2] [fig. 16 e 17]. O pavimento utilizado na área onde se situavam as IS – obras respeitantes a uma fase mais recente - é tijoleira [PAV 3]. O [PAV 4] e, à semelhança da entrada, composta por lajes de granito embora de dimensões mais reduzidas. Numa obra realizada mais recentemente, correspondente a uma loja, existe tijoleira [PAV 5]. No piso 1, grande parte do pavimento encontra-se coberto pela mesma tela que se encontra no piso 0 [PAV 2]. O [PAV 6] é composto por alcatifa aplicada sobre a madeira. O pavimento [PAV 7] que se consegue observar na subida das escadas que fazem a ligação entre o piso 0 e o piso 1 e numa divisão a oeste são réguas de madeira. O [PAV 8], à semelhança da mesma zona do piso inferior é de tijoleira. No piso 2 não foi possível a visita, devido a perigo de colapso estrutural, mas sabe-se que é revestido por tábuas de madeira. Segue-se um registo pormenorizado dos pavimentos:



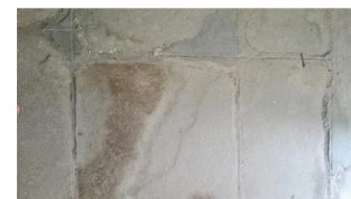
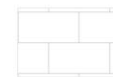
Figura 16 e 17 - Pormenor [PAV 2] – tela a usada como revestimento do pavimento original

Fonte: Autor



legenda

PAV 1



PAV 2



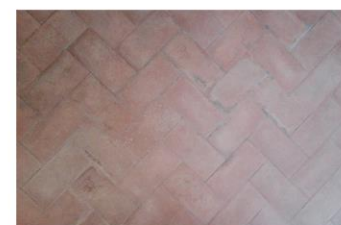
PAV 3



PAV 4



PAV 5



escala 1:2000

SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 0 | Identificação de pavimentos

escala

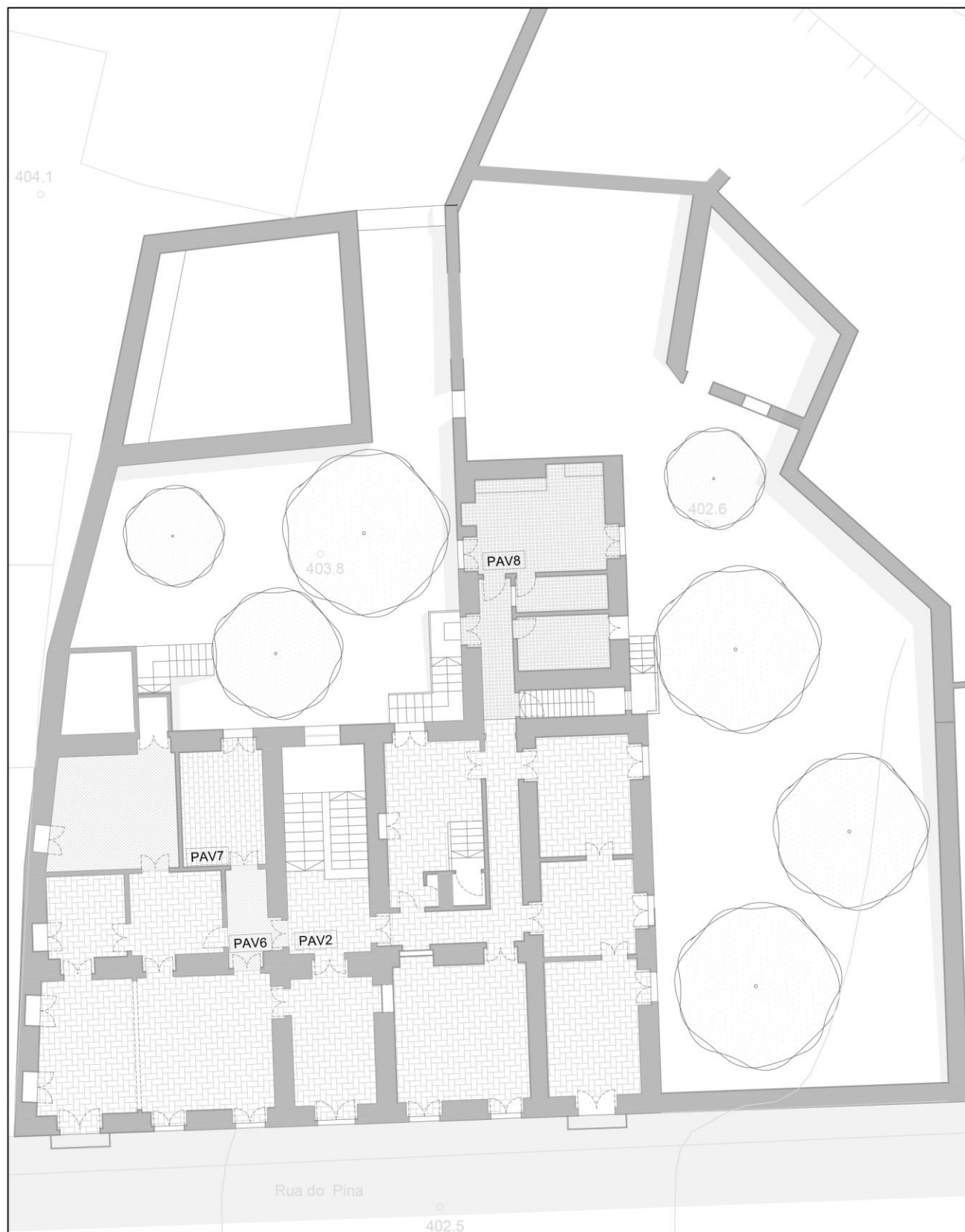
1:200

data

setembro 2016



desenho nr
01



legenda

PAV 2



PAV 6



PAV 7



PAV 8



escala 1:2000

SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 1 | Identificação de pavimentos

escala

1:200

data

setembro 2016



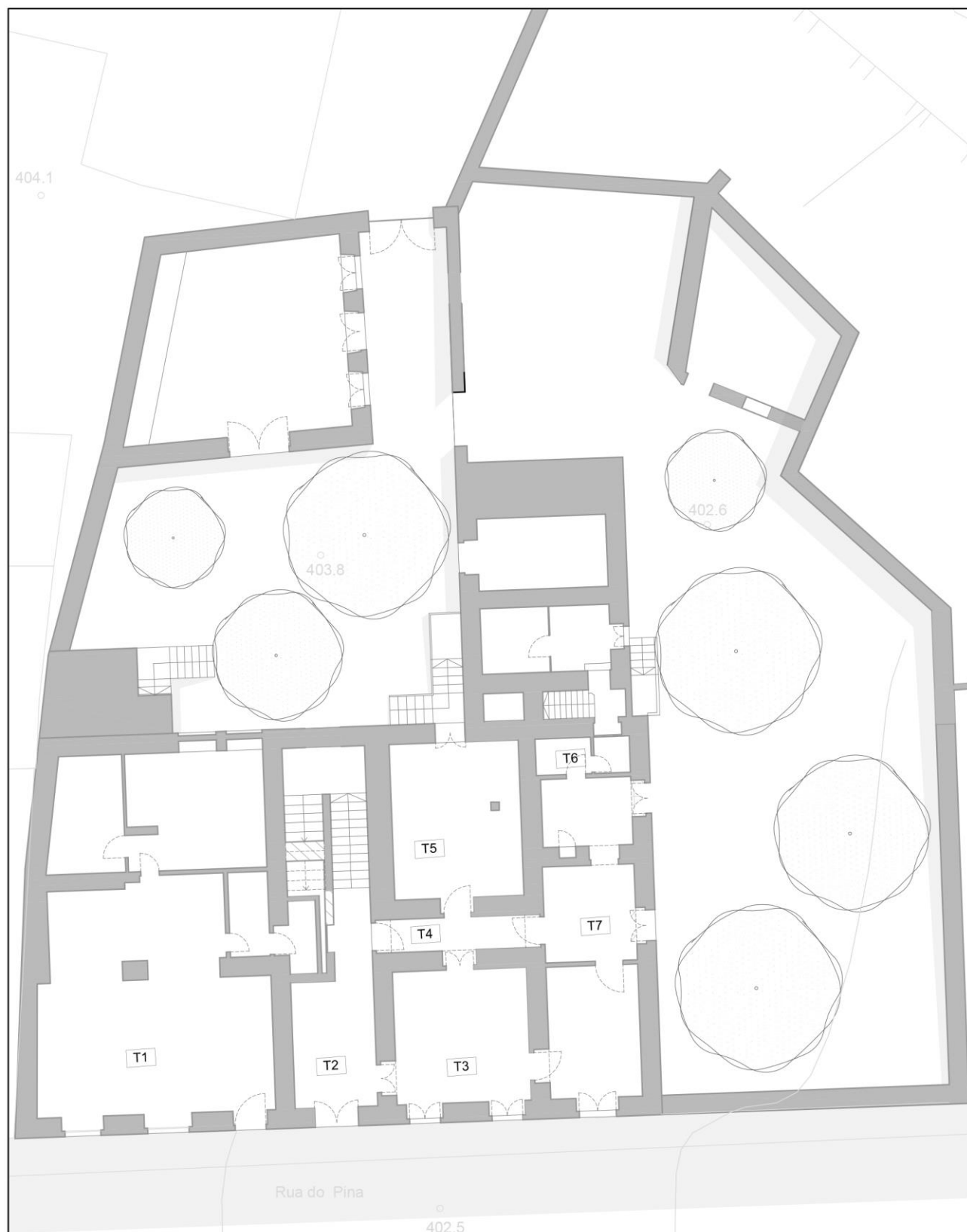
desenho nr
02

Os **tetos** existentes no edifício são, na sua maioria, revestidos a madeira que se acredita ser o revestimento que foi originalmente utilizado. O seu estado de conservação encontra-se bastante degradado. No piso 1, na divisão mais a poente, o trabalhado do teto em estuque data da construção do edifício [T14]. Devido às suas características, nomeadamente varanda, ante-câmara e conexão com as divisões, acredita-se que foi um espaço nobre do solar. No lado oposto do edifício, o revestimento de teto que existe atualmente foi colocado décadas depois da data de construção [T9]. Consegue-se perceber que o revestimento original era em madeira. Nas restantes divisões, a maioria dos tetos são em madeira à exceção da zona a norte que se encontram revestidos a estuque, parte esta que corresponde a um corpo mais recente acrescentado numa fase posterior à sua data de construção inicial. É possível verificar em várias zonas instalação elétrica e pontos de luz colocados posteriormente. Segue-se um registo pormenorizado dos tetos:



Figura 18 e 19 - Pormenor [T9] e [T14] – Teto trabalhado em estuque e revestimento de teto falso sobre madeira original.

Fonte: Autor



escala 1:2000

legenda



T1



T2



T3



T4



T5



T6



T7

SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 0 | Identificação de tetos

escala

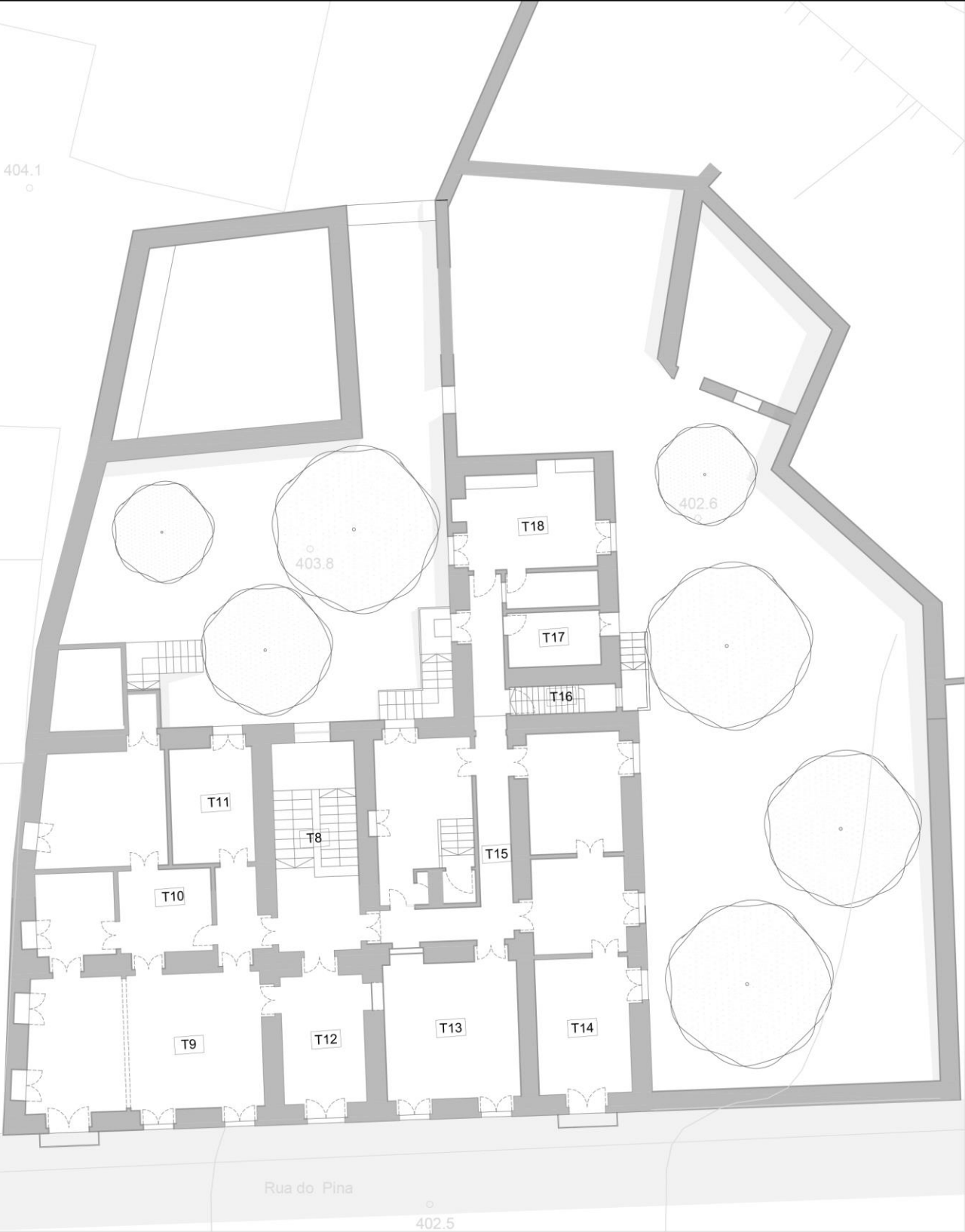
1:200

data

setembro 2016



desenho nr
01



escala 1:2000

legenda



T8



T13



T15



T9



T13



T15



T18



T10



T14



T17



T11

SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho
planta piso 1 | Identificação de tetos

escala
1:200

data
setembro 2016



desenho nr
02

A maioria das **paredes** deste edifício, para além de planos delimitadores de espaço são também elementos estruturais. É possível determinar que a constituição das paredes mestras é em alvenaria sendo os cunhais em cantaria. As paredes que dividem os espaços são em tabique. Não existe nenhum elemento de relevo a preservar nas paredes. Nas imagens abaixo apresenta-se, por pisos, assinalado a cor-de-laranja as paredes divisórias, as paredes mestras a cinza e a verde uma parede na qual existem arcos.

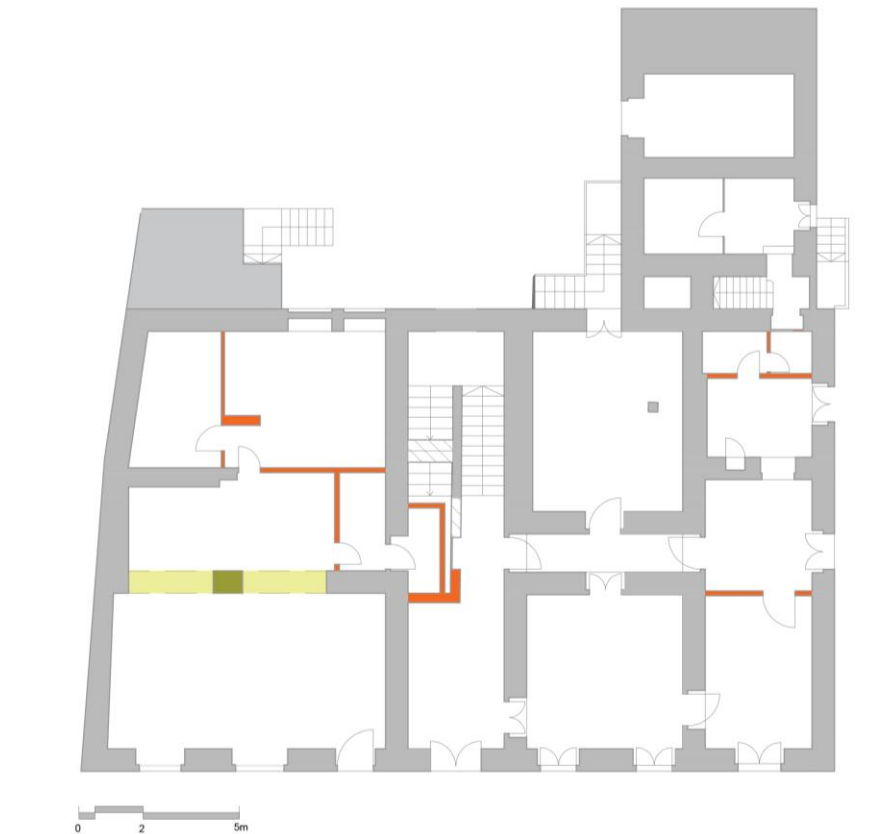


Figura 20- Planta piso 0. Esquema de paredes

Fonte: Autor

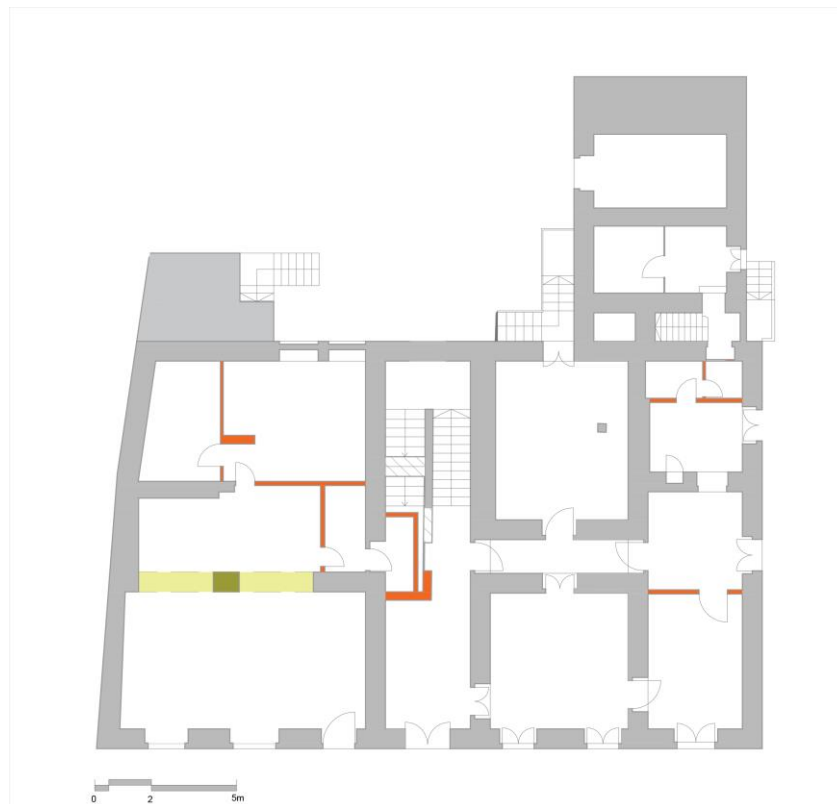


Figura 21- Planta piso 1. Esquema de paredes

Fonte: Autor

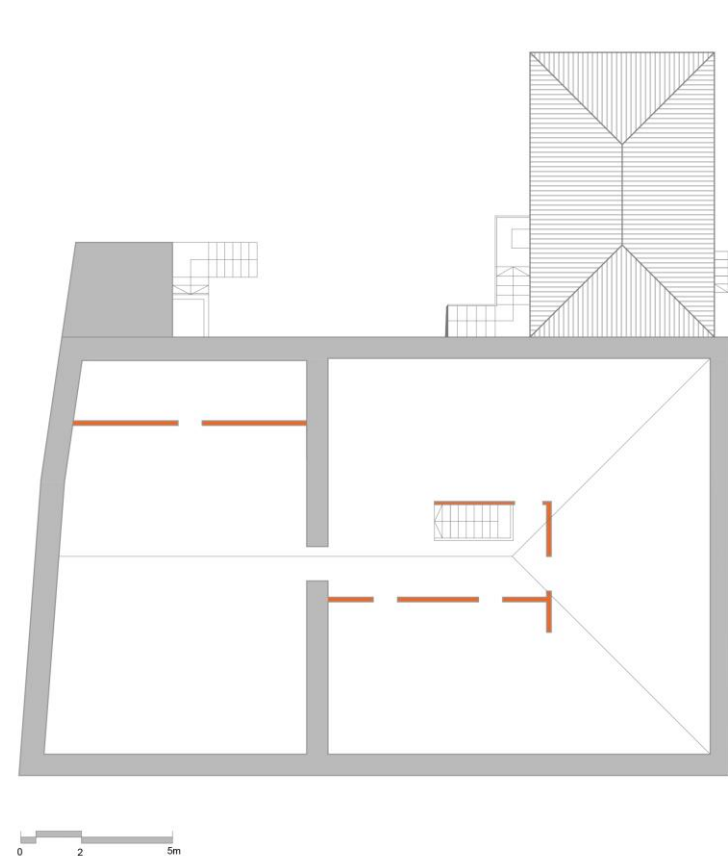


Figura 22- Planta piso 2. Esquema de paredes

Fonte: Autor

2.2.4. Caracterização estrutural

O edifício é constituído por um piso térreo, um piso elevado e águas furtadas. As paredes-mestras que constituem as fachadas formam uma planta retangular.

A sua construção data do final do século XVIII, sendo constituído por uma estrutura em vigamento de madeira apoiada em paredes de alvenaria e cantaria. Os pavimentos são de constituídos por soalho assente em vigamento de madeira.

Em época posterior ao da construção original foi acrescentado um corpo 50 m2 de implantação, na fachada tardoz.

As patologias observadas são as seguintes:

Pavimento

- Desgaste abrasivo
- Podridão e humidade da madeira
- Revestimento prejudicial ao pavimento original colocado posteriormente

Teto:

- Deformação do revestimento do teto

Paredes:

- Empolamento da pintura do reboco
- Desagregação do reboco
- Fendilhação horizontal e vertical no reboco
- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura
- Humidade generalizada

Vãos

- Deterioração da junta de ligação aro-vão
- Empeno das folhas móveis
- Apodrecimento de madeiras

Madeiras

- Fungos

Estrutura

- Assentamento diferencial
- Eflorescência presente na pedra das paredes mestras

Exterior

- Invasão do coberto vegetal

2.2.5. Levantamento de patologias

Segue-se um registo pormenorizado das patologias observadas:



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 0 | levantamento de patologias

escala

1:200

data

setembro 2016



desenho nr
01

legenda

- ➔ Fotografia de parede
- Fotografia pavimento
- Fotografia teto



Imagem F.01

- Deformação do revestimento do teto (madeira)



Imagem F.02

- Empolamento da pintura de parede
- Madeira da ombreira com fungos
- Humidade generalizada na parede
- Desagregação da pintura de parede



Imagem F.03

- Humidade generalizada na parede
- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura

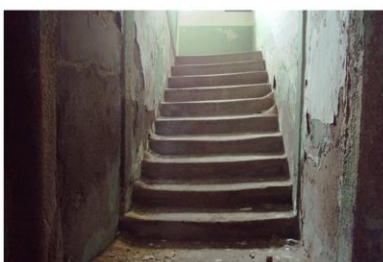


Imagem F.04

- Humidade generalizada na parede
- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura
- Lanço de escadas desnivelado devido a assentamento diferenciado
- Desgaste abrasivo



Imagem F.05

- Empolamento e desagregação do reboco e pintura
- Humidade generalizada na parede
- Deterioração da junta de ligação aro-vão
- Empeno das folhas móveis
- Degradação da pintura



Imagem F.06

- Empolamento e desagregação do reboco
- Humidade generalizada na parede



Imagem F.07

- Podridão e humidade da madeira do pavimento
- Revestimento prejudicial para o pavimento original



Imagem F.08

- Vestígios de humidade na parede
- Fendilhação horizontal no reboco
- Eflorescência na parede
- Desagregação do revestimento de parede - tinta



Imagem F.09

- Fendilhação oblíqua do reboco
- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura



Imagem F.10

- Desagregação do reboco
- Fendilhação oblíqua do reboco
- Eflorescência da pedra



Imagem F.11

- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Empeno das folhas móveis
- Degradação da pintura



Imagem F.12

- Humidade generalizada na parede
- Fendilhação horizontal do reboco
- Desagregação da pintura e do reboco
- Eflorescência da pedra



Imagem F.13

- Mau estado do revestimento de tecto
- Degradação da pintura de parede



Imagem F.14

- Mau estado do revestimento de tecto
- Degradação da pintura de parede
- Fendilhação horizontal



Imagem F.15

- Revestimento desadequado sobre o pavimento original que apresenta grandes irregularidades e alguma podridão



Imagem F.16

- Desagregação do reboco
- Vestígio de eflorescência e empolamento da pintura de parede



Imagem F.17

- Invasão do coberto vegetal



Imagem F.18

- Desagregação da pintura de parede
- Eflorescência da pedra
- Empenamento da folha da porta



Imagem F.19

- Empolamento da pintura de parede
- Fendilhação do revestimento de parede (mosaico)
- Vestígios de humidade na parede



Imagem F.20

- Humidade generalizada na parede
- Desagregação do reboco e da pintura de parede
- Eflorescência do reboco



Imagem F.21

- Humidade generalizada na parede.
- Desagregação da pintura de parede



Imagem F.22

- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Apodrecimento da madeira do caixilho
- Vidros partidos
- Degradação da pintura



Imagem F.23

- Humidade generalizada na parede
- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura e reboco
- Eflorescência



Imagem F.24

- Revestimento desadequado do pavimento
- Podridão do pavimento original



Imagem F.25

- Deformação geral do tecto
- Madeira com sinais de podridão
- Degradação da pintura



Imagem F.26

- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Apodrecimento da madeira do caixilho
- Degradação da pintura
- Humidade generalizada



Imagem F.27

- Revestimento de pavimento desadequado sobre o pavimento original
- Podridão do pavimento original



Imagem F.28

- Humidade generalizada na parede
- Pavimento irregular
- Desagregação do material de revestimento de tecto
- Podridão e fungos na madeiras



Imagem F.29

- Desagregação do material de revestimento do tecto
- Podridão e fungos na madeira
- Laje de madeira embaloada



Imagem F.30

- Revestimento desadequando sobre o pavimento original que apresenta grandes irregularidades e alguma podridão
- Presença de humidade



Imagem F.31

- Revestimento de tecto em madeira com sinais de humidade
- Fendilhação nas paredes
- Degradação da pintura (parede e madeira)



Imagem F.32

- Revestimento de tecto em madeira com sinais de humidade
- Fendilhação nas paredes
- Degradação da pintura (parede e madeira)
- Vidros da bandeira da porta partidos



Imagem F.33

- Humidade generalizada na parede
- Destacamento do reboco
- Fendilhação do reboco
- Madeira com podridão
- Deformação geral do tecto



Imagem F.34

- Humidade generalizada na parede
- Fendilhação horizontal na parede



Imagem F.35

- Humidade generalizada na parede.
- Desagregação da pintura de parede
- Pavimento de madeira com podridão
- Desgaste da pedra nos bancos



Imagem F.36

- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Apodrecimento da madeira do caixilho
- Vidros partidos
- Degradação da pintura



Imagem F.37

- Humidade generalizada na parede
- Mau estado de conservação do revestimento de tecto(madeira)
- Degradação da pintura



Imagem F.38

- Mau estado da madeira estrutural
- Lanço de escadas desnivelado devido a assentamento diferenciado
- Humidade generalizada na parede



Imagem F.39

- Humidade generalizada na parede
- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Empeno das folhas deslizantes
- Mau estado do pavimento



Imagem F.40

- Humidade generalizada na parede.
- Desagregação da pintura de parede
- Revestimento de pavimento desadequado sobre o pavimento original que origina podridão do pavimento original
- Deformação geral do teto
- Desagregação do material de revestimento do teto



Imagem F.41

- Detrimento da junta de vedação aro-vão
- Apodrecimento da madeira do caixilho
- Empeno das folhas moveis
- Degradação da pintura



Imagem F.42

- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura
- Lanço de escadas desnivelado devido a assentamento diferenciado



Imagem F.43

- Humidade generalizada na parede.
- Desagregação da pintura de parede
- Desagregação do material de revestimento do teto



Imagem F.44

- Humidade generalizada na parede
- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Vidros partidos
- Mau estado do pavimento



Imagem F.44

- Humidade generalizada na parede
- Deterioração da junta de vedação aro-vão
- Empeno das folhas deslizantes
- Mau estado do pavimento
- Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura

2.2.6. Medidas corretivas

Pavimento

Patologia	Medida corretiva
Desgaste abrasivo	Substituição dos elementos degradados
Podridão e umidade da madeira	Substituição dos elementos degradados
Revestimento prejudicial ao pavimento original colocado posteriormente	Remoção dos revestimentos e reposição dos elementos originais

Teto

Patologia	Medida corretiva
Deformação do revestimento do teto	Substituição dos elementos degradados

Paredes

Patologia	Medida corretiva
Empolamento da pintura do reboco	Eliminação de infiltrações de umidade, limpeza e repintura
Desagregação do reboco	Remoção, tratamento das paredes e substituição dos rebocos
Fendilhação horizontal e vertical no reboco	Substituição reboco, aplicação de tela de poliéster
Falta de aderência, empolamento e desagregação da pintura	Limpeza, tratamento de paredes; repintura
Umidade generalizada	Eliminação das causas das infiltrações; limpeza e substituição dos rebocos

Vãos

Patologia	Medida corretiva
Deterioração da junta de ligação aro-vão	Substituição dos elementos degradados
Empeno das folhas móveis	Substituição dos elementos degradados
Apodrecimento de madeiras	Substituição dos elementos degradados

Madeiras

Patologia	Medida corretiva
Fungos	Substituição dos elementos degradados

Estrutura

Patologia	Medida corretiva
Assentamento diferencial	Aplicação de micro-estacas
Eflorescência presente na pedra das paredes mestras	Remoção, tratamento das paredes e substituição de estuques

Exterior

Patologia	Medida corretiva
Invasão do coberto vegetal	Criar faixa protetora em calçada junto das paredes exteriores

2.2.7. Recomendações Construtivas (Conservação)

Dadas as características do edifício, as intervenções a realizar devem seguir escrupulosamente os princípios de conservação e manutenção definidos pelas diversas cartas internacionais.

Apesar do elevado grau de degradação dos acabamentos do edifício, é importante manter as características dos materiais originais bem como a sua forma de produção e aplicação tradicionais. Todos os materiais atuais necessários a um bom desempenho (térmico e estrutural, por exemplo) serão devidamente embutidos de forma a não ficarem visíveis.

Assim, propõem-se as seguintes recomendações:

- **Sistema Estrutural** – Dado o razoável estado de conservação das paredes-mestras, a sua função deve ser mantida reforçando apenas com um lintel embutido na topo das mesmas de forma a garantir uma solidarização e o melhoramento do desempenho estrutural. Na zona das escadas deve ser corrigido o assentamento verificado. Será executada uma laje em betão entre os pisos de forma a garantir ao edifício um melhor desempenho estrutural, acústico e térmico, mas devidamente revestido por acabamentos tradicionais.

- **Fachadas** - O revestimento tradicional – usando argamassas à base de cal – deve ser mantido de forma a garantir uma superfície lisa embora devidamente hidrofugada. A cor branca deve ser mantida.

- **Cobertura** – A aparência do telhado deve-se manter, aplicando telha igual (de aba e canudo envelhecida) assente numa laje devidamente isolada termicamente. A laje ficará apoiadas nas paredes-mestras existentes devidamente reforçadas com um lintel de travamento em betão armado.

- **Vãos exteriores** - Todas as cantarias em bom estado serão recuperadas; as que não for possível manter, serão substituídas por peças idênticas às originais. As caixilharias serão constituídas por perfil de alumínio com corte térmico mas revestidos exteriormente com madeira.

- **Vãos interiores** – Aplicar portas novas mas com desenho tradicional da época.

- **Paredes interiores** – Dado o elevado estado de degradação, substituir os tabiques por paredes em gesso cartonado.

- **Tetos** - Manter o desenho dos tetos em madeira.

- **Pavimentos** – Soalho tradicional, com exceção das escadas e hall do r/chão que manterão as lajes de pedra originais.

- **Rebocos** – Substituição de rebocos degradados com argamassa à base de cal aérea de forma a manter a textura original.

2.2.8. Enquadramento legal

V O **Plano Diretor Municipal** (PDM) em vigor foi publicado no Diário da República de 11-08-1994, tendo mantido também em vigor o Plano Geral de Urbanização. Ambos se encontram em processo de revisão.

O PDM inclui medidas de proteção e gestão do património cultural classificado e em vias de classificação e respetivas zonas de proteção (Artigo 22º), mas não apresenta normas específicas de salvaguarda de edifícios de relevante interesse local, como é o caso do Solar Pessoa-Amorim.

O **Plano Geral de Urbanização** (PGU) foi revisto pela última vez em 1991 (despacho publicado no Diário da República de 28-03-1991).

Na zona urbana consolidada, onde se localiza o Solar Pessoa-Amorim, os edifícios destinam-se a habitação, estacionamento, garagem, artesanato não incómodo ou insalubre, outras atividades compatíveis com a habitação e o equipamento público previsto no PGU (Artigo 6º/2).

A construção nova, a substituição, a renovação, a demolição ou alteração aos volumes dos edifícios só é possível se precedido obrigatoriamente por plano de Pormenor (Artigo 21º/2).

O Solar Pessoa-Amorim está ainda abrangido pela área de intervenção do **Plano de Pormenor da Zona Histórica de Castelo Branco** aprovado por Resolução do Conselho de Ministros nº 49/2003 de 31 de Março e realizado no âmbito do programa Polis – Programa de Requalificação Urbana e Valorização das Cidades.

O plano identifica o edifício como “imóvel de interesse”, designação usada para os edifícios com características tipológicas e compositivas de especial significação arquitetónica e ambiental (Artigo 18º).

Para estes edifícios o plano apenas prevê obras de conservação, reabilitação e restauro (Artigo 20º).

As propostas resultantes deste estudo adequam-se às normas urbanísticas em vigor, ao assumir uma estratégia de reabilitação funcional do solar através de ações de conservação e restauro dos principais elementos arquitetónicos do edifício e de reabilitação física numa perspetiva de longo prazo.

2.2.9. Vocações funcionais

Tendo em conta a localização privilegiada do edifício e o seu valor arquitetónico e patrimonial para a cidade entende-se que seja prioritário respeitar a sua génese e a sua traça tendo sempre em conta as recomendações internacionais sobre a preservação do património. É também da maior importância transformar o edifício de modo a poder alojar um programa adequado às vivências e às necessidades dos nossos dias para que possa assim cumprir uma nova função.

Castelo Branco é uma cidade com tradições estudantis e atualmente possui diversas escolas de ensino superior. Por esse facto, há uma carência de alojamento na cidade. Acresce ainda que o edifício em estudo localiza-se no centro histórico que se encontra com dificuldades de fixação de habitantes. No entanto, a sua localização é próxima de bibliotecas, museus, transportes públicos, espaços de lazer, etc. Por todas estas razões, constata-se que este edifício tem um grande potencial para vir a ser uma residência de estudantes com 8 unidades residenciais.

Foi feita uma proposta de ocupação do espaço em que o objetivo, para além da funcionalidade de programa, foi também preservar ao máximo a génese do edifício.





SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 1 | alterações

escala

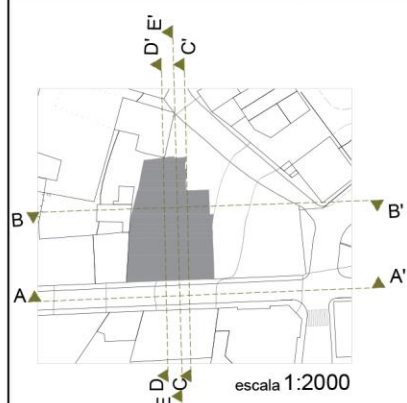
1:200

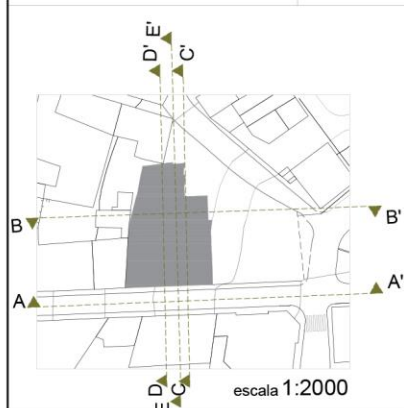
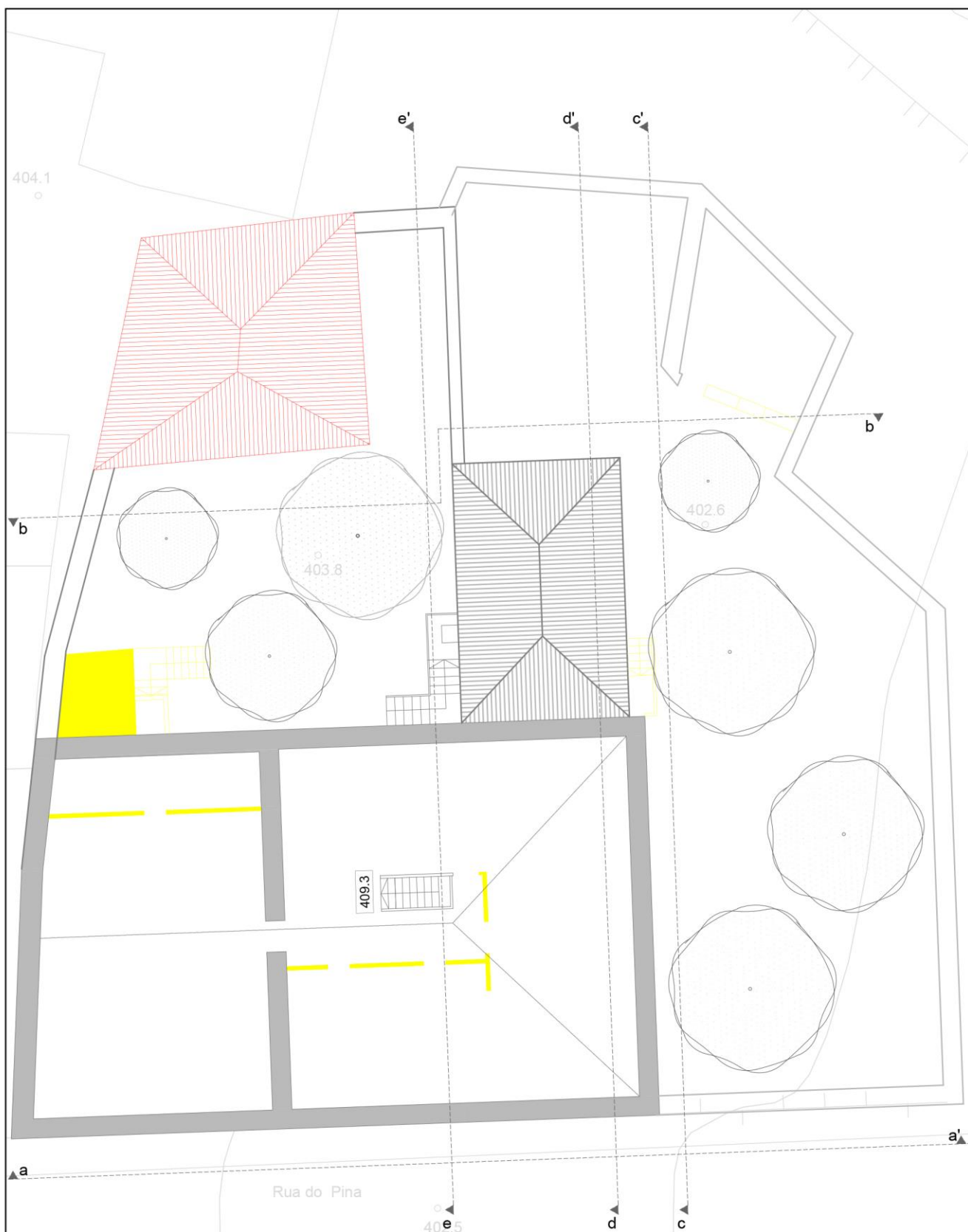
data

setembro 2016



desenho nr
02





SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 2 | alterações

escala

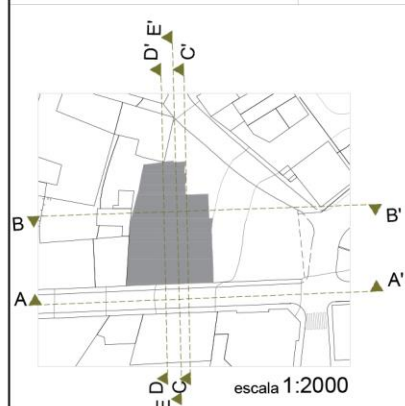
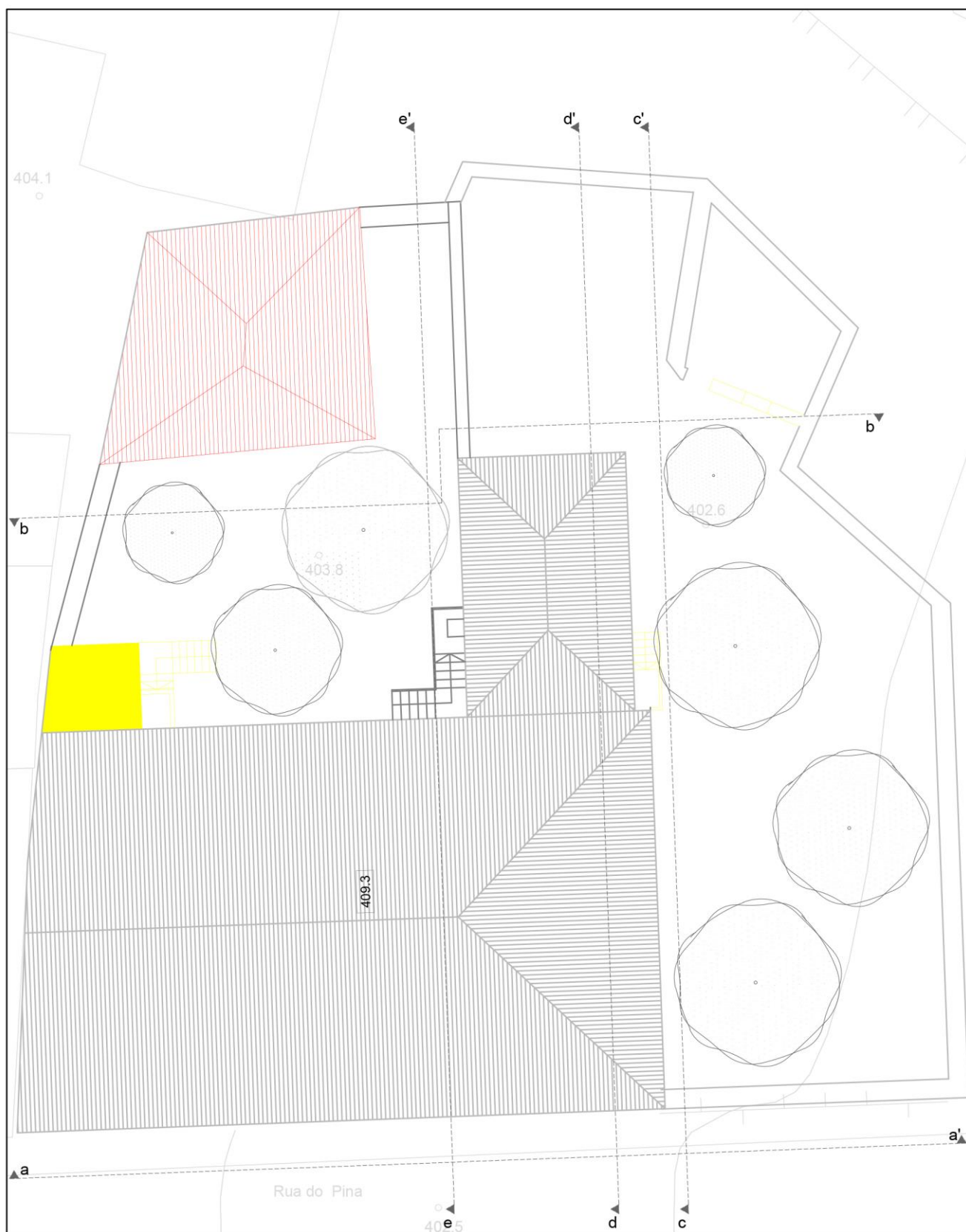
1:200

data

setembro 2016



desenho nr
03



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta de cobertura | alterações

escala

1:200

data

setembro 2016



desenho nr
04



perfil a-a'

► COTA 402

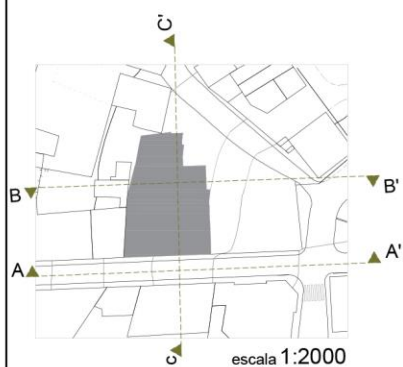
► COTA 401



perfil b-b'

► COTA 401

► COTA 402



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

perfil a e b' | alterações

escala

1:200

data

setembro 2016

desenho nr

05



perfil c-c'

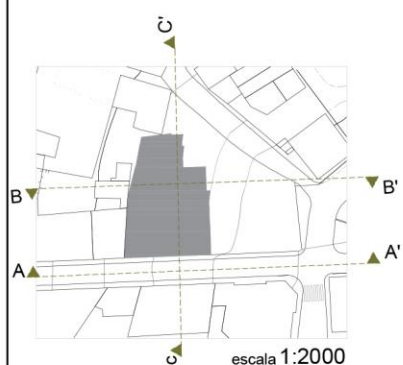
► COTA 401



perfil d - d'

► COTA 401

► COTA 402



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

perfil c e d | alterações

escala

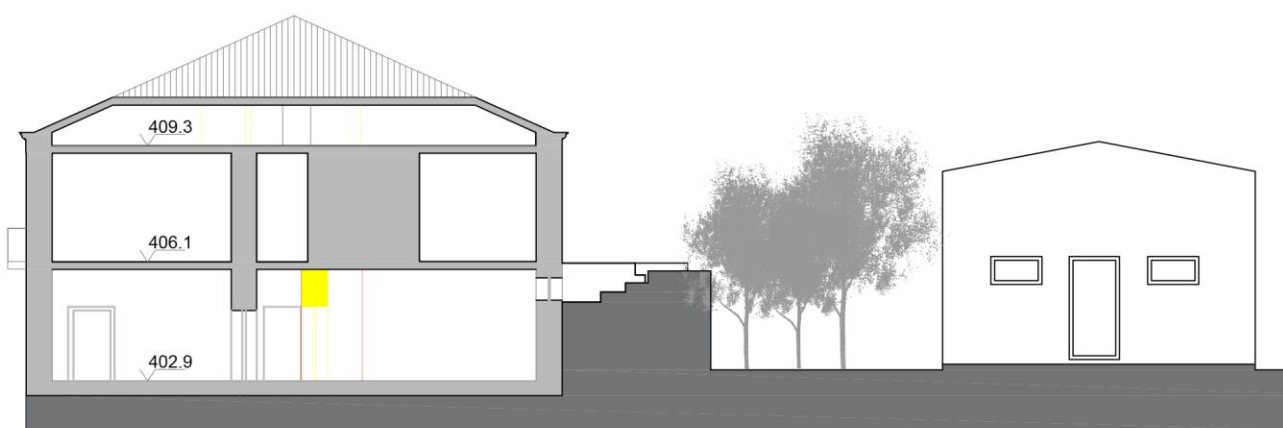
1:200

data

setembro 2016

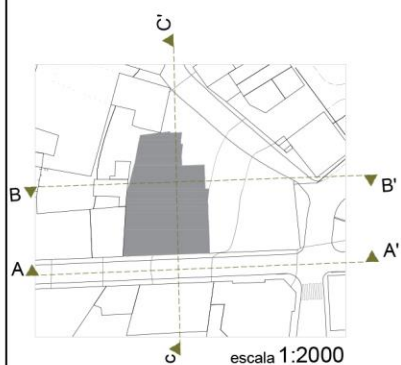
desenho nr

06



PERFIL E-E'

► COTA 402



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho
perfil e | alterações

escala
1:200

data
setembro 2016

desenho nr
07



**SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO
BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO**

desenho
planta de implantação

data
maio 2016

data
setembro 2016



desenho nr
01



legenda

- 01 - sala de estudo / convívio - 63 m2
- 02 - recepção - 16 m2
- 03 - cozinha - 23 m2
- 04 - sala de refeições 28 m2
- 05 - tratamento de roupa - 13 m2
- 06- secretariado - 24 m2
- 07 - i.s. - 11 m2 | 20 m2
- 08 - circulação vertical - elevador
- 09 - circulação vertical - escadas
- 10 - espaço exterior de lazer
- 11 - unidade de habitação independente - 51 m2
- 12- entrada secundária
- 13- arrumos material jardinagem - 11 m2
- 14- arrumos material de lazer - 12 m2

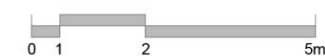
SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 0 | proposta - vocações funcionais

data

setembro 2016



desenho nr
01



legenda

- 15 - quarto - 41 m²
- 15a - is quarto - 8.5 m²
- 16 - is comum - 10 m²
- 17 - quarto - 22 m²
- 17a - is quarto - 9m²
- 18 - quarto - 14m²
- 19 - quarto - 20 m²
- 20 - quarto - 25 m²
- 20a - is quarto - 4 m²
- 21 - quarto - 22 m²
- 21a - is quarto - 4 m²
- 22- economato - 14 m²
- 23 - arrumos - 7 m²
- 24- quarto - 16 m²
- 24a - is quarto - 4 m²
- 25 - circulação vertical - escadas de acesso ao sótão
- 26 - circulação vertical - elevadores
- 27 - circulação vertical - escadas
- 28 - circulação vertical - escadas de acesso secundário

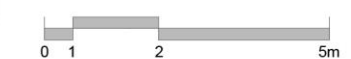
SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

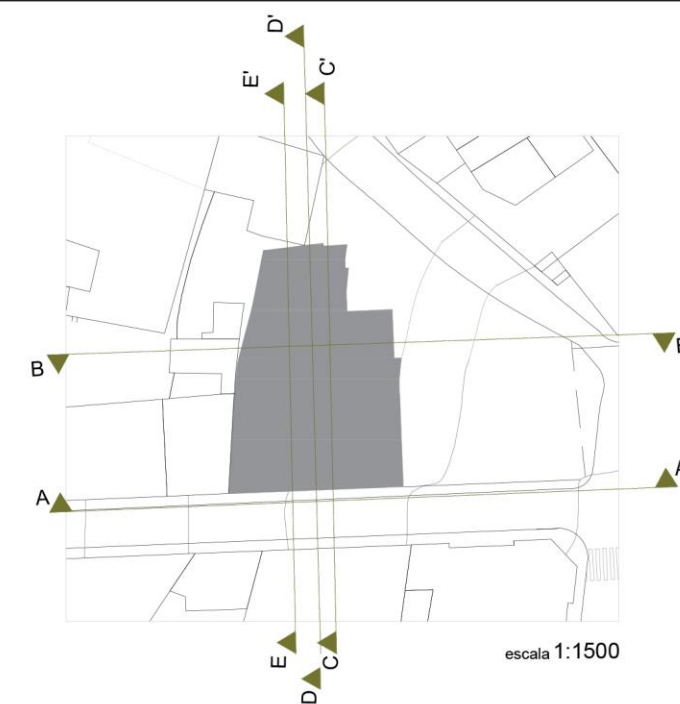
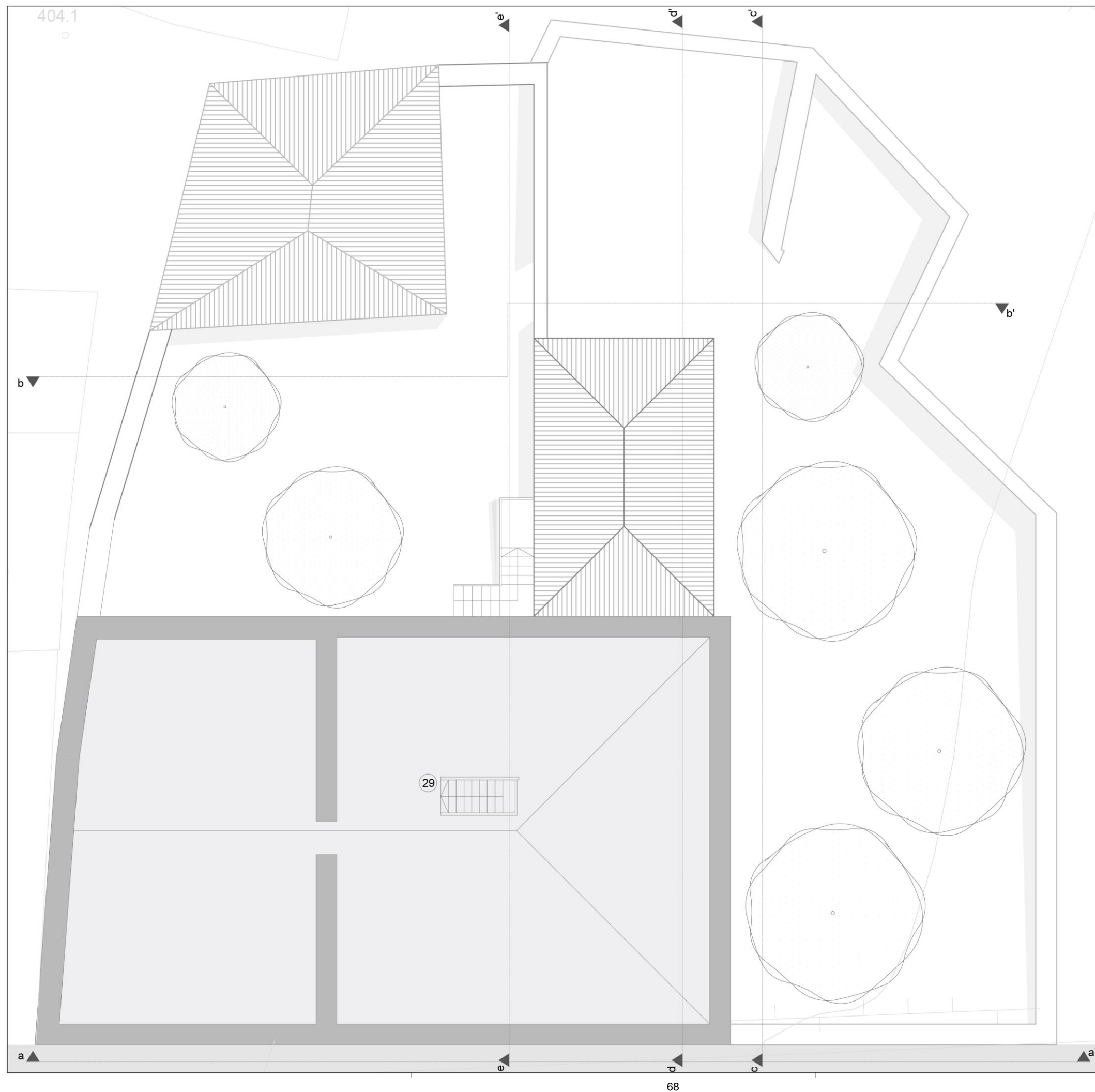
planta piso 1 | proposta - vocações funcionais

data

setembro 2016



desenho nr
02



legenda

29 - sotão | arrumos - 274 m2

SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

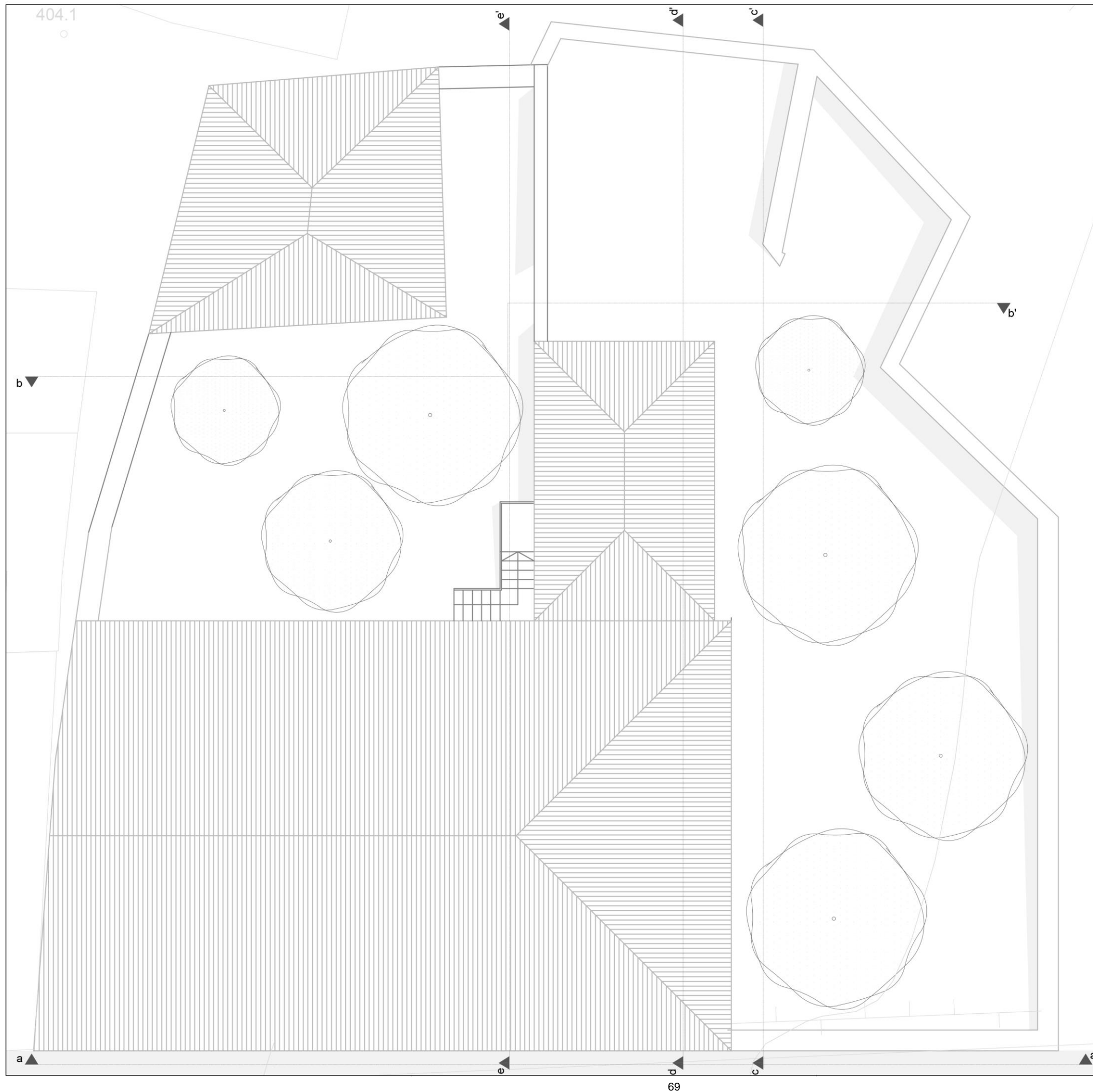
planta piso 2 | proposta - vocações funcionais

data

setembro 2016



desenho nr
03



**SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO
BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO**

desenho
planta cobertura | proposta - vocações funcionais

data
setembro 2016



desenho nr
04



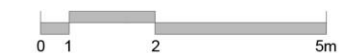
**SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO
BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO**

desenho

perfil a e b | proposta - vocações funcionais

data

setembro 2016



desenho nr
05



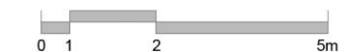
SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

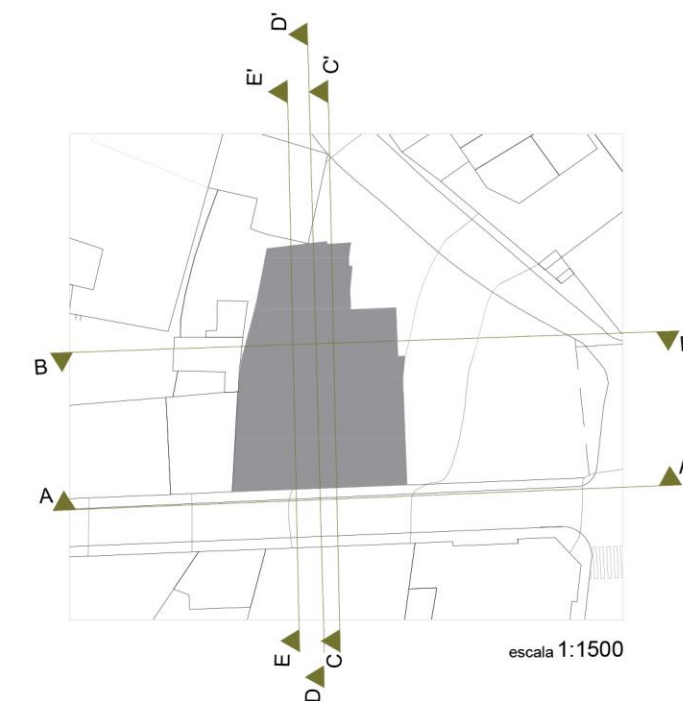
perfil c e d | proposta - vocações funcionais

data

setembro 2016



desenho nr
06



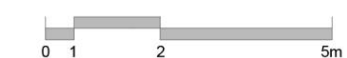
**SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO
BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO**

desenho

perfil e | proposta - vocações funcionais

data

setembro 2016



desenho nr
07

Conclusão

Este trabalho incidiu sobre a requalificação urbana, tendo focado de forma particular o problema da reabilitação do património edificado.

Com o desenvolvimento do mercado da construção de novas habitações, os centros históricos começaram a ser preteridos devido à degradação das suas condições de habitação, ambientais e funcionais.

Os constrangimentos legais ao arrendamento e o desinteresse geral pela requalificação urbana, surgem como parte de um ciclo vicioso que agravou ainda mais a situação. A degradação foi tal que ficou posta em causa a própria memória cultural de muitas cidades. Apareceram também associados alguns fenómenos de segregação social.

Entretanto, a partir dos anos 90 começa a haver alguma sensibilidade para o problema da reabilitação. Embora de forma ténue e desorganizada, começam a surgir os primeiros programas de apoio e medidas de incentivo.

Mas é com a crise do mercado imobiliário que a partir de 2009 a construção de casas novas estagna, passando o mercado de arrendamento de casas usadas e/ou reabilitadas a ter uma maior preponderância.

Com as alterações legislativas que facilitaram o arrendamento e com as medidas de incentivos fiscais, autárquicos e comunitários (CE) entretanto aprovadas, está finalmente a ser possível encarar a reabilitação urbana de uma nova forma, devolvendo às cidades património de elevado valor cultural, recuperando as suas funcionalidades ou criando novas. Os centros das cidades começam assim a ser repovoados.

É neste contexto que surge a reabilitação do Solar Amorim Pessoa, edifício mandado construir no final do séc. XIX pela família do escritor Fernando Pessoa e que se localiza na zona histórica de Castelo Branco.

Apesar de as fachadas se encontrarem razoavelmente bem conservadas, o seu interior está bastante degradado, necessitando de uma recuperação radical. Apesar da profundidade da recuperação, este estudo demonstra que é possível recuperar um edifício com estas características, mantendo a traça e os acabamentos originais, permitindo ainda a reconversão do seu uso para residência de estudantes com 8 unidades residenciais.

Bibliografia

- (06 de 05 de 2016). Obtido de fr academic: <http://fr.academic.ru/dic.nsf/frwiki/717514>
- Aguiar, J., Appleton, J., & Cabrita, A. R. (2002). *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. Lisboa: LNEC.
- Ascher, F. (1998). *Metapolis Acerca do futuro da cidade*. Oeiras: Celta Editora.
- Branco, M. d. (13 de 06 de 2005). ACTAS DAS PRIMEIRAS JORNADAS DO PATRIMÓNIO JUDAICO DA BEIRA INTERIOR. *Laços ancestrais do Poeta Fernando Pessoa à Beira Baixa*. Actas das Primeiras Jornadas do Património judaico da Beira Interior.
- Carta de Atenas. (s.d.). IGESPAR. Obtido de <http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/CartadeAtenas.pdf>: 2016
- Carvalho, J. (2003). *Formas Urbanas*. Coimbra: Minerva Coimbra.
- Castelo Branco Polis. (s.d.). *CM Castelo Branco*. Obtido de <http://www.cm-castelobranco.pt>: <http://www.cm-castelobranco.pt/pdf/ppormenor/relatorio.pdf>
- Choay, F. (2000). *Alegoria do Património*. Edições 70.
- CM-Castelo Branco. (s.d.). Obtido de <http://www.cm-castelobranco.pt>: http://www.cm-castelobranco.pt/index.php?link=cb2020_5
- Conselho Europeu dos Urbanistas. (2003). *A Nova Carta de Atenas 2003- A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas Sobre as Cidades do séc. XXI*. Lisboa:: Multitipo, Artes Gráficas, Lda.
- François, A. (s.d.). *Novos Princípios do Urbanismo*. Lisboa: Livros Horizonte.
- Goitia, F. C. (2008). *Breve História do Urbanismo*. Lisboa: Editorial Presença.
- Lamas, J. R. (2014). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- Leite, A. C. (1991). *Castelo Branco*. Lisboa: Editorial Presença.
- Lopes, F., & Correia, M. B. (2014). *Património Cultural: Critérios e Normas Internacionais de Protecção*. Lisboa: Caleidoscópio.
- Luso, E., Lourenço, P. B., & Almeida, M. (2004). *Breve História da teoria da conservação e do restauro*. Universidade do Minho.
- Moura, A. L., Moura, C. M., & Cruz, P. C. (2009). *Casas Quinhentistas de Castelo Branco*. Castelo Branco: Argumentum.
- Património Cultural. (10 de 06 de 2016). Obtido de <http://www.patrimoniocultural.pt>: <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/70489>
- Polis, C. B. (s.d.). *Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa*. Castelo Branco.
- Silveira, A., Azevedo, L., & d'Oliveira, P. Q. (2003). *O Programa Polis em, Castelo Branco - Album Histórico*. Castelo Branco: Sociedade PolisCastelo Branco.

Urbanistas, C. E. (2003). *A Nova Carta de Atenas 2003 - A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas Sobre as Cidades do séc. XXI*. Lisboa.

Veríssimo, A. (13 de 07 de 2006). *Castelo Branco Cidade*. Obtido de http://castelobrancocidade.blogspot.pt/2006_07_01_archive.html

Anexos

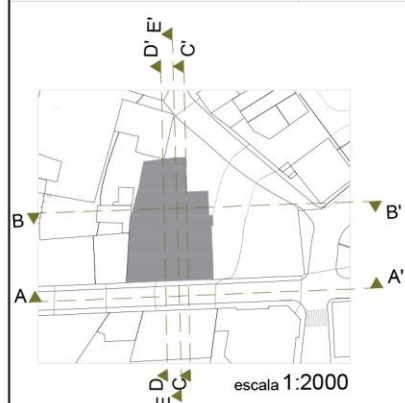
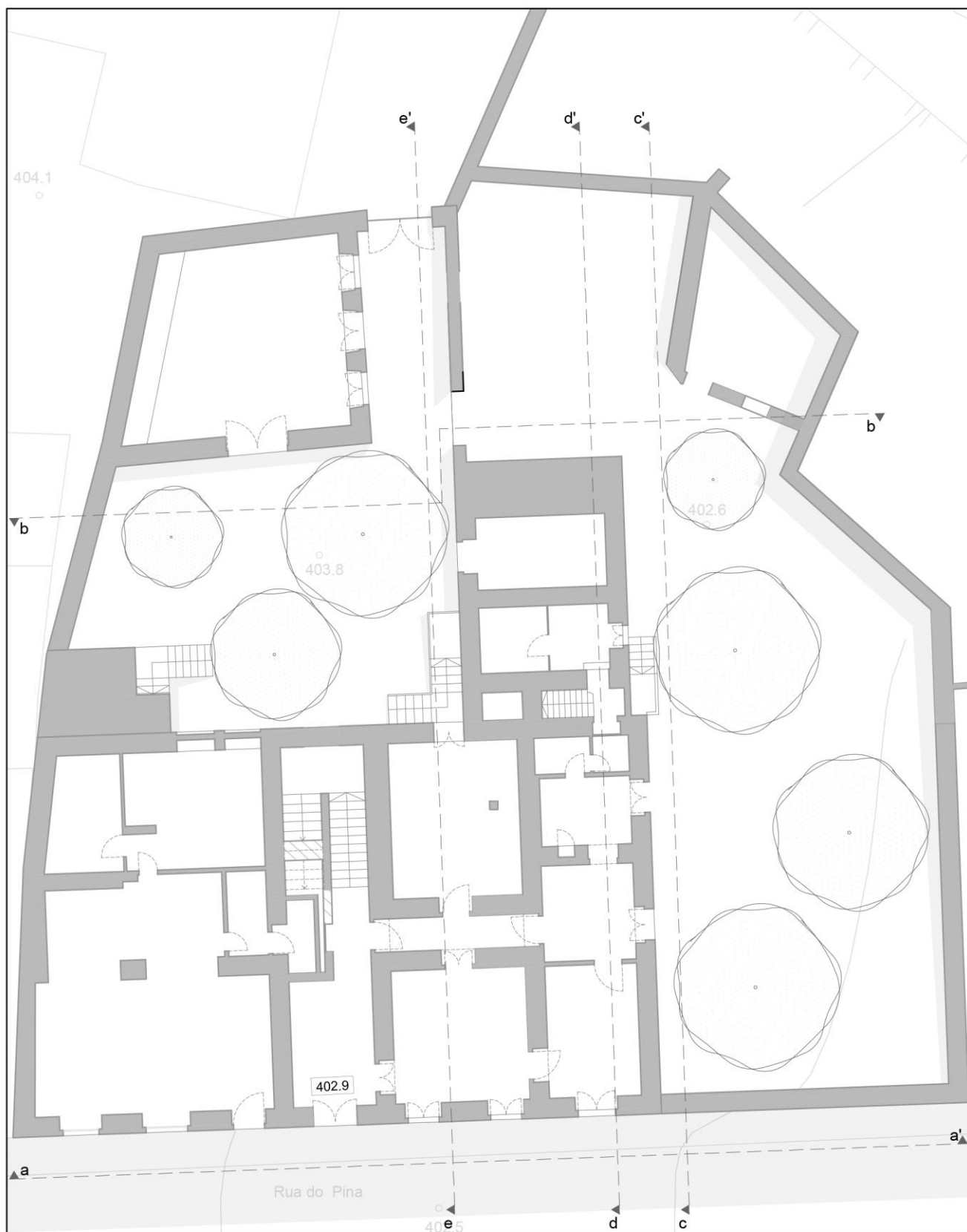
Anexo I:

Planta Pormenor do Programa Polis



Anexo 2:

Plantas do existente no Solar Pessoa-Amorim



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 0 | existente

escala

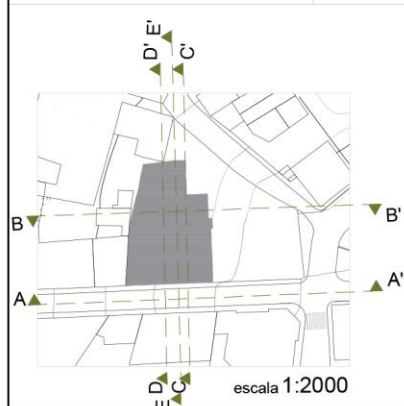
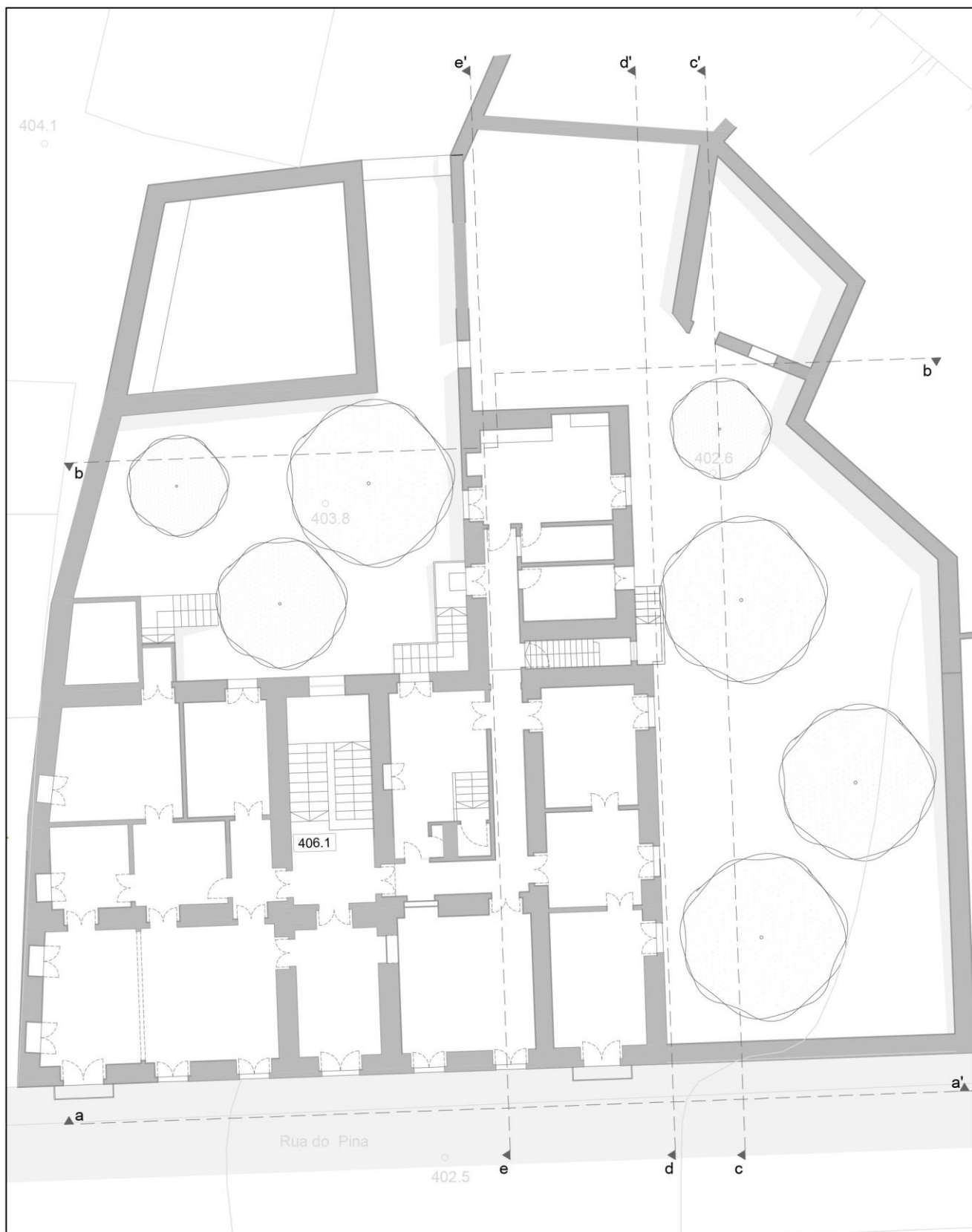
1:200

data

setembro 2016



desenho nr
01



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 2 | existente

escala

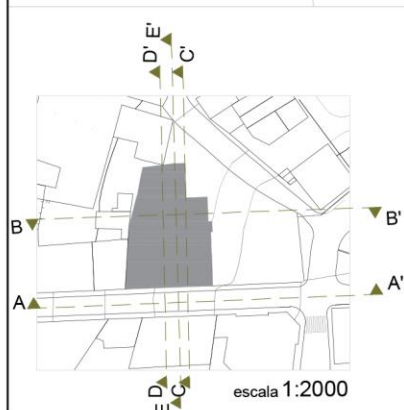
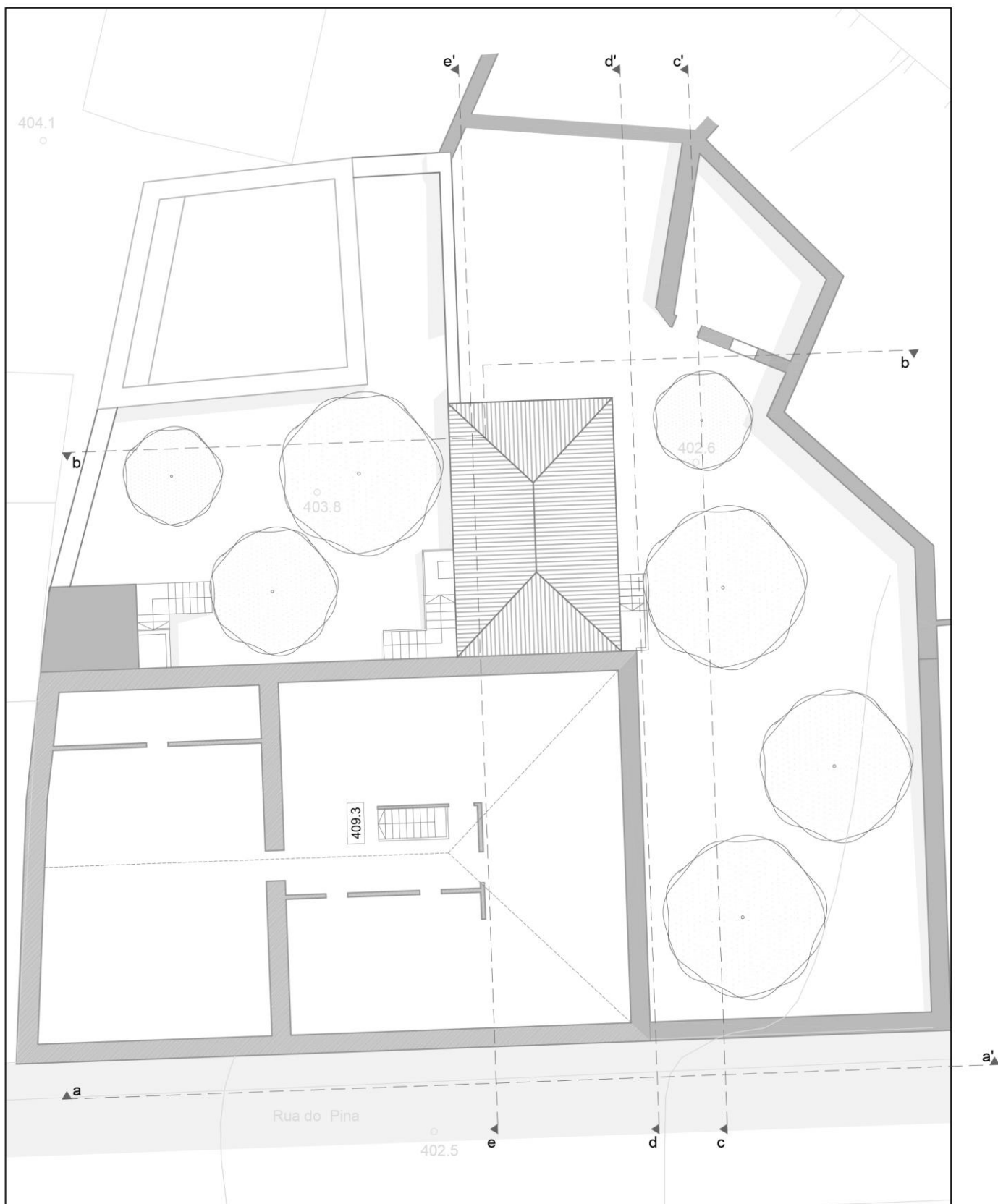
1:200

data

setembro 2016



desenho nr
02



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 2 | existente

escala

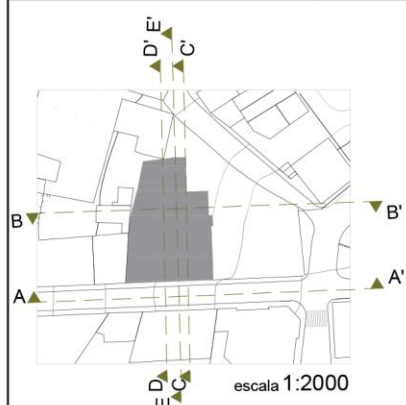
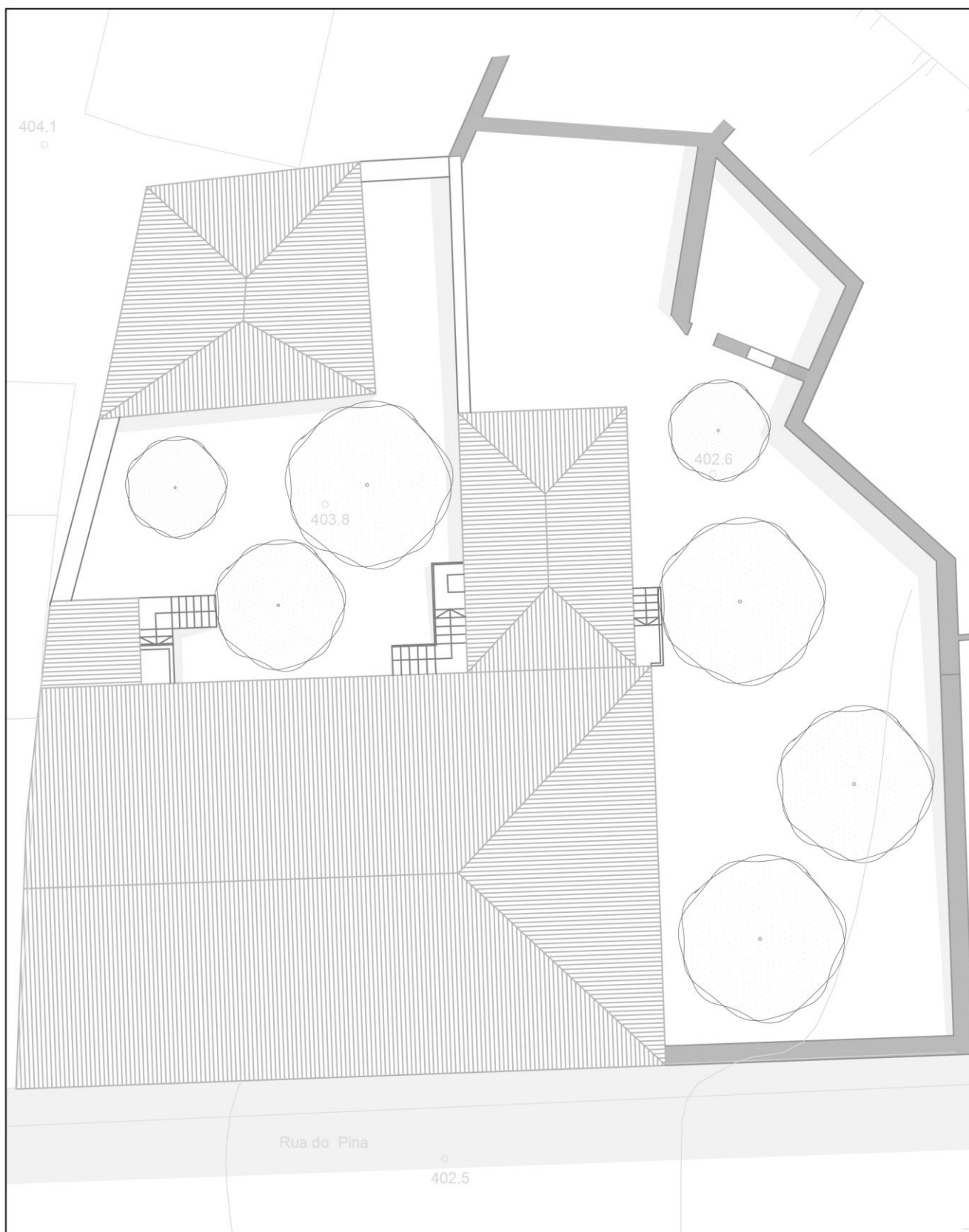
1:200

data

setembro 2016



desenho nr
03



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

planta piso 2 | existente

escala

1:200

data

setembro 2016



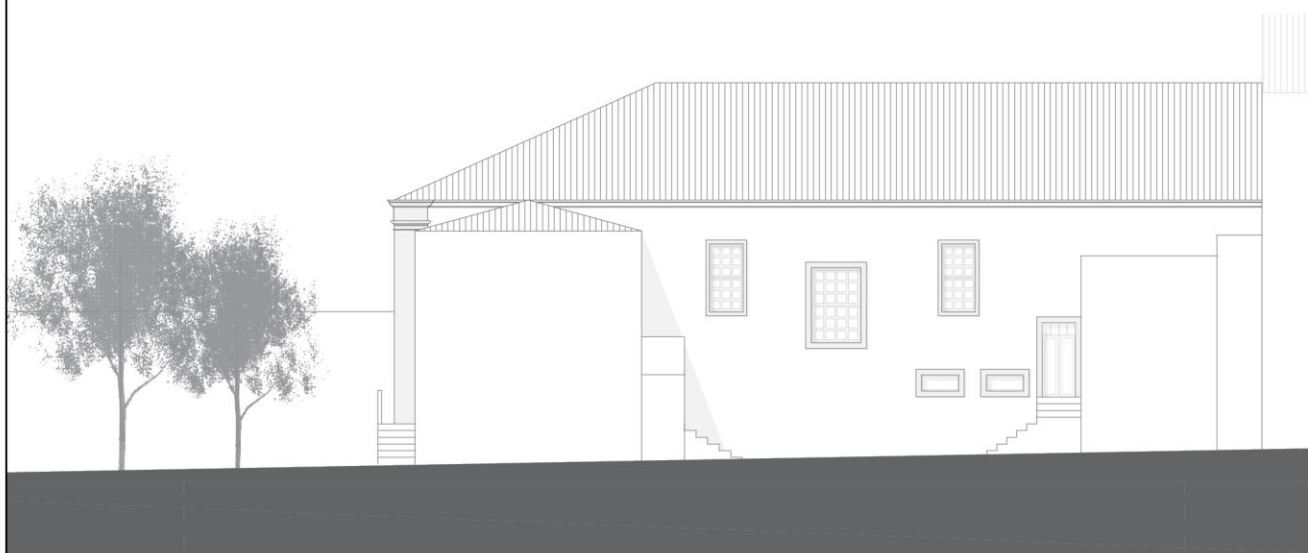
desenho nr
04



PERFIL A-A'

► COTA 402

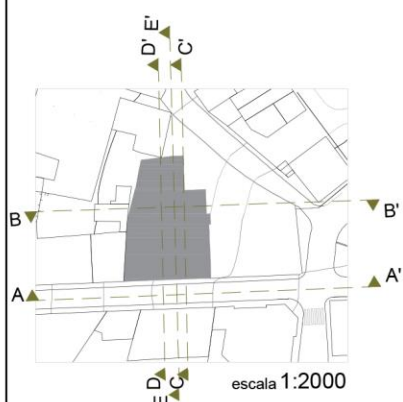
► COTA 401



perfil b-b'

► COTA 402

► COTA 402



escala 1:2000

SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

perfil a e b | existente

escala

1:200

data

setembro 2016

desenho nr

05



PERFIL C-C'

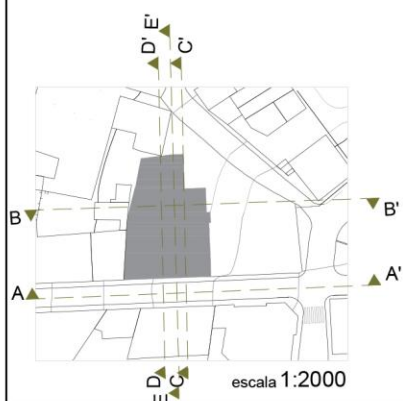
► COTA 401



PERFIL D-D'

► COTA 401

► COTA 402



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

perfil c e d | existente

escala

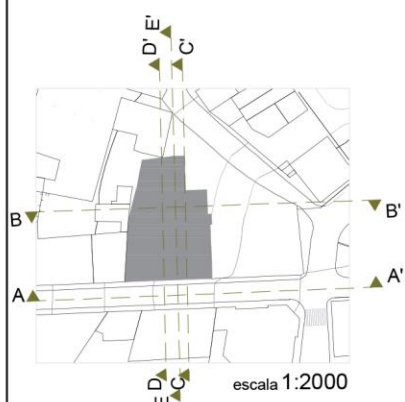
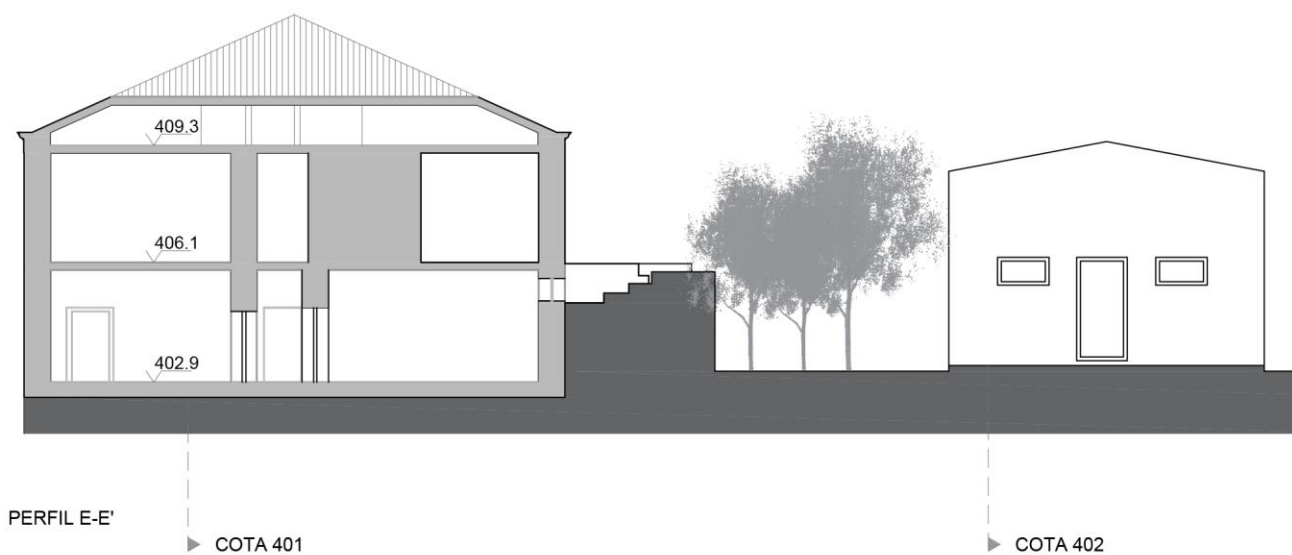
1:200

data

setembro 2016

desenho nr

06



SOLAR PESSOA-AMORIM, EM CASTELO BRANCO - PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

desenho

perfil e | existente

escala

1:200

data

setembro 2016

desenho nr

07

